

UMOWA
O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA
zawarta w dniu _____ 2010r.

pomiędzy:

1. Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości, położonej w Swarzędzu (62-020) ul. _____ posiadającą numery NIP: _____ oraz REGON: _____ w imieniu i na rzecz której działa Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie :

a) _____ – Przewodniczący

zamieszkały ul. _____

legitymujący się dowodem osobistym nr _____

b) _____ – Wiceprzewodniczący

zamieszkały ul. _____

legitymująca się dowodem osobistym nr _____

zwana dalej **Wspólnotą Mieszkaniową**

a

2. „GEST” Centrum Obrotu i Zarządzania Nieruchomościami Spółka z o.o. z w Poznaniu (61-553), ul. Głęboka 4/33, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000015662, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 100.000 zł oraz numery NIP: 783-15-24-560, REGON: 639704048, reprezentowaną w Umowie przez:

a) Pana Benona Połczyńskiego – Prezesa Zarządu

b) Pana _____, licencja zawodowa nr _____

zwaną dalej **Zarządcą**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością w rozumieniu art. 185 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741*) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Wspólnota Mieszkaniowa powierza, a Zarządca przyjmuje administrację częściami wspólnymi, stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Swarzędzu (62-020), ul. _____, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w której zlokalizowanych jest _____ lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa wynosi łącznie _____ m².
3. Przez części wspólne nieruchomości (nieruchomość wspólna) rozumie się grunt oraz wszelkie części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (*Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388*).
4. Zarządca pobierać będzie zaliczki na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w oparciu o powierzchnię użytkową wszystkich lokali znajdujących się w budynku.

§ 2

1. Wspólnota Mieszkaniowa zleca Zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje.
2. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie nieruchomością wspólną zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa. Zobowiązany jest wykonywać czynności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kierując się zasadą ochrony jej interesu, zgodnie ze standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru oraz zasadami etyki zawodowej.

§ 3

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują:

1. weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali, właścicieli i najemców w lokalach nie wyodrębnionych,
2. prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
3. zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,
4. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej, poprzez odpowiednie umowy, dostaw energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych,
5. zapewnienie usług kominiarskich i innych związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
6. zlecenie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
7. zapewnienie usuwania awarii i jej skutków na nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w § 6 umowy,
8. zapewnienie ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych na terenie nieruchomości oraz od odpowiedzialności cywilnej,
9. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli,
10. negocjowanie warunków i przygotowywanie projektów umów na dostawy robót bądź usług związanych z realizacją zadań wymienionych w pkt. 3-9 i przedkładanie ich do akceptacji. Kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych,
11. przygotowywanie, zwołanie i obsługa zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej,
12. otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy,
13. dokonywanie na bieżąco wszystkich rozliczeń Wspólnoty w formie bezgotówkowej,
14. prowadzenie księgowości i ponoszenie odpowiedzialności za jej wykonanie,

15. sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego,
16. sporządzanie zestawień półrocznych o ponoszonych kosztach utrzymania nieruchomości oraz o przychodach Wspólnoty,
17. pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości,
18. wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń w stosunku do właścicieli lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.

§ 4

1. Zarządca zobowiązuje się do wykonania wszelkich czynności koniecznych do należytego wykonania przedmiotu umowy za wynagrodzeniem w wysokości:
 - a. wynagrodzenie Zarządcy 0,00 zł za 1 m²
 - b. księgowość 0,00 zł za 1 m²
 - c. zryczałtowany koszt usługi związanej z rozliczeniem wody 0,00 zł za lokal
2. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje się uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu z góry w terminie do 15-ego dnia każdego miesiąca na podstawie blankietu opłat wystawionego przez Zarządcę na konto bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Strony ustalają, że W przypadku zmiany cen umownych lub urzędowych za media lub inne wykonywane usługi Zarządca dokona stosownych przeliczeń opłat i powiadomi w zawiadomieniu o nowych wysokościach zaliczek wszystkich właścicieli lokali oraz wynikłych z tych zmian różnicach w przypadających im do zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat za media dostarczane do lokali.
4. Rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ewentualna zmiana ich wysokości celem zbilansowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej będzie dokonywana na rocznym zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej po przyjęciu sprawozdania finansowego i rocznego planu gospodarczego.
5. Ustala się, że środki zgromadzone na funduszu remontowym będą przeznaczone na remonty, konserwacje i ulepszenie nieruchomości wspólnej albo na inne cele (w tym inwestycje), o których zdecyduje Wspólnota Mieszkaniowa. Funduszem remontowym wspólnoty dysponują wyłącznie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej korzystając z niego na podstawie przyjętego planu gospodarczego bądź stosownych uchwał.
6. Wynagrodzenie Zarządcy za zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej może podlegać corocznej waloryzacji ze skutkiem od 1 kwietnia każdego roku kalendarzowego poczynając od dnia 1 kwietnia roku następującego po upływie pełnego roku kalendarzowego następującego po dniu podpisania umowy i będzie obowiązywało do ostatniego dnia marca kolejnego roku kalendarzowego, przy zastosowaniu wskaźnika Cen Towarów i Usług Konsumpcyjnych ogłaszanego przez prezesa GUS bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu.

§ 5

1. Zarządca jest upoważniony i zobowiązany do przeprowadzenia takich prac i remontów nie objętych plan gospodarczym, których natychmiastowe niewykonanie groziłoby komukolwiek utratą życia, zdrowia lub spowodowaniem szkód materialnych
2. W przypadku niespodziewanej awarii, przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zarządca samodzielnie i niezwłocznie podejmie działania mające na celu usunięcie awarii i jej skutków z jednoczesnym powiadomieniem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej na piśmie o działaniach podjętych w celu usunięcia awarii i kosztach przeprowadzenia tych działań.
3. W przypadku dokonywania przez właściciela lokalu jego remontu, właściciel zobowiązany jest na własny koszt wynająć kontener do składowania pozostałości po przeprowadzonym przez niego remoncie.

§ 6

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego lub w każdym czasie za porozumieniem stron, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Po wypowiedzeniu umowy o zarządzanie nieruchomością ustępujący Zarządca i zobowiązany jest do:
 - a. sporządzenia w terminie 1 miesiąca od daty wypowiedzenia (z udziałem pełnomocników Właścicieli i nowego Zarządcy) protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:
 - 1.1 stanu technicznego nieruchomości,
 - 1.2 stanu prawnego nieruchomości,
 - 1.3 stanu zobowiązań,
 - 1.4 umów o dostawę energii elektrycznej, wody i wywozu nieczystości.
 - b. niezwłocznego wydania wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości w tym dokumentacji finansowej, zawartych umów i książki obiektu budowlanego z protokołami przeglądów.

§ 7

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z 24 czerwca 1994r o własności lokali (*Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388*) oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WSPÓLNOTA

ZARZĄDCA