

UMOWA O ZARZĄDZANIE

Zawarta w dniu _____ 2011 roku w Krakowie pomiędzy:

Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości położonej w Krakowie przy reprezentowanym przez następujące osoby:

- a) _____,
- b) _____,
- c) _____,

zwanym w dalszej części umowy „Zarządem”

a

Spółką działającą pod firmą WESTA-NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ks. Juliusza Meiera 20A/12, 31-236 Kraków, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000074776, z kapitałem zakładowym w wysokości 25000 zł, reprezentowaną przez:

- a) Michała Lewickiego – Prezesa Zarządu,
- b) Konrada Iwulskiego – Wiceprezesa Zarządu,

§ 1

Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość wspólna składa się z działki nr, obręb i budynku wielorodzinnego położonego w Krakowie przy ul., objętego księgą wieczystą nr prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

§ 2

1. **Zarząd** zleca **Zarządzającemu** wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a **Zarządzający** powyższy obowiązek przyjmuje.
2. **Zarządzający** jest zobowiązany reprezentować Wspólnotę Mieszkaniową przed wszelkimi organami, w tym kontrolnymi, w sprawach związanych z czynnościami zwykłego zarządu.
3. **Zarządzający** przy wykonywaniu czynności określonych niniejszą umową, zobowiązuje się kierować standardami zawodowymi, starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej.

§ 3

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują w szczególności:

1. ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz wyodrębnionych lokali, prowadzenie wykazu lokali i właścicieli lokali,
2. prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
3. przeprowadzanie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek kontroli technicznej, okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
4. utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości, terenów zielonych i chodnika przed nieruchomością oraz innych terenów, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
5. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostawy gazu, energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu śmieci, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,

6. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
7. wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywania 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, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
8. usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej,
9. ubezpieczenie budynku położonego na nieruchomości wspólnej,
10. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
11. zawieranie po akceptacji **Zarządu** umów o dostawy mediów, roboty i usługi związane z realizacją zadań wymienionych w pkt. 3-10 umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych,
12. otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy,
13. prowadzenie odpowiedniej księgowości dla nieruchomości wspólnej, w tym odrębnej ewidencji kosztów i przychodów oraz ewidencji wpłat na fundusz remontowy, a także ewidencji wnoszonych przez właścicieli opłat i zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (koszty eksploatacyjne). Rachunkowość Wspólnoty prowadzona będzie w pełnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
14. sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego,
15. prowadzenie korespondencji z członkami Wspólnoty Mieszkaniowej,
16. rozliczenie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego,
17. windykację opłat należnych od właścicieli lokali oraz przygotowanie dokumentów umożliwiających sądową windykację należności Wspólnoty.

§ 4

Z zaliczki i opłat wnoszonych przez właścicieli pokrywane będą:

1. koszty zarządzania nieruchomością wspólną (koszty eksploatacyjne), w skład których w szczególności wchodzi:
 - 1.1. wydatki na bieżące remonty i konserwacje,
 - 1.2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - 1.3. opłaty z tytułu wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków z nieruchomości wspólnej,
 - 1.4. wydatki na utrzymanie czystości i porządku,
 - 1.5. ubezpieczenie budynku, podatki oraz inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
 - 1.6. koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej,
 - 1.7. koszty napraw, usuwania awarii i ich skutków oraz koszty remontów,
 - 1.8. koszty okresowych przeglądów technicznych nieruchomości zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego,
 - 1.9. wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administracji.

Powyższe koszty rozlicza się zgodnie z obowiązującymi uchwałami.

2. **Zarządzający** upoważniony jest do ustalania i rozliczania zaliczkowych opłat eksploatacyjnych, a także zaliczek na świadczenia obejmujących dostawę do lokali mieszkalnych zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu śmieci z lokalu. Zaliczkowa opłata za zimną wodę rozliczana będzie na podstawie wskazań wodomierza. Zaliczkowa opłata za śmieci rozliczana będzie zgodnie z poniesionymi kosztami wywozu nieczystości stałych. Rozliczenia pobranych zaliczek dokonywane będą w cyklu rozliczeniowym co 6 miesięcy.

3. W przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za wodę, za wywóz śmieci i odprowadzenie ścieków, oraz za inne usługi wpływające na wysokość opłat, opłata zostanie przez **Zarządzającego** proporcjonalnie podwyższona lub obniżona od dnia zmiany cen. **Zarządzający** ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właścicieli lokali o dokonanej podwyżce lub obniżce.

§ 5

Zarządzający jest uprawniony do przeprowadzania remontu budynku wyłącznie na podstawie zatwierdzonego rocznego planu gospodarczego.

§ 6

1. W przypadku niespodziewanej awarii, której usunięcie przekracza zakres bieżących napraw, a koszt przewyższa zebrane środki funduszu remontowego, **Zarządzający** ma obowiązek usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem **Zarządu** Wspólnoty o poniesionych kosztach.

§ 7

1. Nadzór nad wykonaniem umowy o zarządzanie należy do **Zarządu**.
2. Do podjęcia przez **Zarządzającego** czynności przekraczających powierzony mu w umowie o zarządzanie zakres obowiązków, potrzebna jest zgoda **Zarządu**.

§ 8

1. Za wykonanie powierzonych w niniejszej umowie obowiązków **Zarządzający** otrzymywać będzie comiesięczne wynagrodzenie na podstawie wystawianych faktur płatnych w terminie 14 dni.
2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 wynosi zł/m² od powierzchni użytkowej budynku (plus ewentualny podatek VAT, gdyby na skutek zmian przepisów, usługi będące przedmiotem niniejszej umowy zostały opodatkowane podatkiem VAT), a sposób wyliczenia przedstawia załącznik nr 1.

§ 9

Zarządzający oświadcza że posiada uprawnienia państwowe do zarządzania i administrowania nieruchomościami. Bezpośrednią opiekę nad nieruchomością opisaną w § 1 sprawować będzie licencjonowany zarządca (licencja zawodowa nr).

Zarządzający oświadcza że licencjonowany zarządca posiada polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami na sumę ubezpieczenia 50000 EUR oraz że będzie utrzymywał tą polisę przez cały czas trwania niniejszej umowy.

§ 10

Zarządzający ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działanie i zaniechanie własne oraz działanie i zaniechanie osób, z pomocą których zobowiązanie wykonuje.

§ 11

1. Na żądanie każdego członka Wspólnoty Mieszkaniowej, **Zarządzający** jest zobowiązany każdorazowo do przedłożenia informacji o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dochodach z nieruchomości. Informacja winna być przekazana członkowi Wspólnoty na piśmie w terminie 14 dni od otrzymania wniosku z żądaniem.

2. **Zarządzający** zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia **Zarządu** o zagrożeniu wyczerpania środków finansowych z zaliczek przeznaczonych na eksploatację przed końcem roku finansowego.

§ 12

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia 2011 roku.

§ 13

Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 14

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Po wypowiedzeniu niniejszej umowy ustępujący **Zarządzający** zobowiązany jest do:

1. przedstawienia **Zarządowi** sprawozdania z dotychczasowego wykonania swych obowiązków, w tym z realizacji planu gospodarczego, najpóźniej w połowie okresu wypowiedzenia,
2. przystąpienia z udziałem **Zarządu** do protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:
 - a) stanu technicznego nieruchomości,
 - b) stanu prawnego nieruchomości,
 - c) stanu zobowiązań Wspólnoty,
 - d) rozliczenia zebranych zaliczek i opłat,
3. wydania **Zarządowi** przed końcem upływu okresu wypowiedzenia majątku Wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw Wspólnoty, dokumentacji budowlanej, dokumentacji dotyczącej strony prawnej nieruchomości, oryginałów umów zawartych w imieniu Wspólnoty, dowodów ich rozwiązania lub wypowiedzenia oraz innych niezbędnych dokumentów.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85, poz. 388, z późniejszymi zmianami) oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Zarząd:

Zarządzający:

Załącznik nr 1
do umowy z dnia 2011 roku.

Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)	Stawka wynagrodzenia (zł/m²)	Wysokość wynagrodzenia (zł)