

***Niniejsza umowa jest tylko wzorem a jej treść podlega szczegółowym uzgodnieniom przed jej zawarciem***

## **UMOWA O ZARZĄDZANIE/ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ**

Umowa o zarządzanie/administrowanie nieruchomością wspólną położoną przy ul. .... w ..... zawarta w dniu..... 20..... roku pomiędzy Współwłaścicielami nieruchomości przy ul. .... w ..... reprezentowanymi przez Zarząd w osobach:

1. ....
2. ....

a prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do rejestru działalności gospodarczej w ..... (licencja .....)  
właścicielem firmy.....  
z siedzibą w .....  
.....  
posiadającym NIP ....., REGON .....

### **§ 1**

1. Wspólnota Mieszkaniowa powierza z dniem ..... 20..... roku, a Zarządca / Administrator przyjmuje w zarząd / administrowanie nieruchomość wspólną położoną w ..... przy ul. ....
2. Wspólnota oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. .... w ....., zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni całkowitej ..... m<sup>2</sup>, na działce ewidencyjnej nr ....., w obrębie ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>. Wspólnota posiada nadane jej przez odpowiednie władze numery NIP ..... oraz REGON .....

## § 2

1. Do obowiązków Zarządcy / Administratora należy załatwianie spraw i usług w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, opisaną w § 1, utrzymywanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym ponad granice normalnego zużycia, a w szczególności:
  - a) zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu oraz odprowadzania ścieków, wywozu śmieci oraz innych usług niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych nieruchomości oraz zawieranie umów,
  - b) zorganizowanie bieżącej konserwacji i napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej, nadzór nad pracą konserwatorów,
  - c) zapewnienie nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi remontami,
  - d) opracowywanie projektu rocznego planu gospodarczego oraz realizowanie zadań przewidzianych w uchwalonym planie gospodarczym,
  - e) przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - f) zorganizowanie i nadzór nad utrzymywaniem w należyтым stanie przez sprzątających porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku właścicieli lokali i jego otoczenia, w tym chodnika i otaczającej budynek zieleni,
  - g) zorganizowanie usuwania awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej,
  - h) zapewnienie ubezpieczenia budynku, opłacania podatków i innych opłat publiczno-prawnych, przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
  - i) troska o powiększanie dochodów Wspólnoty, w szczególności stanowiących pożytki z nieruchomości wspólnej,
  - j) dochodzenie od właścicieli opłat oraz innych należności, a w razie konieczności ich windykację z kierowaniem spraw do sądu włącznie,
  - k) zlecenie przeprowadzania kontroli technicznych przewidzianych ustawą Prawo Budowlane (przeglądów rocznych gazowych i przewodów kominowych, przeglądów pięcioletnich – ogólnobudowlanych i elektrycznych), przeprowadzanie w ramach

swoich obowiązków rocznych przeglądów techniczno-sanitarnych i sporządzanie z nich stosownych protokółów,

- l) dokonywanie miesięcznych wymiarów opłat rozliczanych wspólnie (poza indywidualnymi opłatami za energię elektryczną i gaz), obejmującymi, centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci – z chwilą zmiany cen na powyższe dostawy lub usługi,
  - m) prowadzenie księgowości, sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 10 dni przed terminem rocznego zebrania sprawozdawczego, a także przygotowywanie na żądanie Zarządu Wspólnoty informacji półrocznych o ponoszonych kosztach utrzymania nieruchomości oraz uzyskiwanych z niej pożytkach,
  - n) prowadzenie biura Wspólnoty, w tym wszelkiej korespondencji oraz drukowanie książeczek opłat.
2. Wymienione wyżej obowiązki Administrator zobowiązuje się wykonywać starannością dobrego gospodarza.

### § 3

1. Zarząd Wspólnoty zobowiązuje się do współdziałania z Zarządcą / Administratorem w celu umożliwienia mu prawidłowego wywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy.
2. Zarządca / Administrator przedstawia corocznie członkom Wspólnoty sprawozdanie z działalności związanej z administrowaniem nieruchomości wspólną za rok ubiegły.
3. Zarządca / Administrator zobowiązuje się do doradzania Zarządowi Wspólnoty w stosunkach z władzami samorządowymi oraz do ewentualnego reprezentowania Wspólnoty w konkretnych sprawach na podstawie odrębnego upoważnienia udzielonego przez Zarząd Wspólnoty.

### § 4

1. Zarządca / Administrator jest odpowiedzialny za prowadzenie zarządzania i administrowania oraz wykonywania umowy tak, aby:

- a) ewentualne wady budynku, instalacji i urządzeń były usuwane w ramach gwarancji i rękojmi,
  - b) stan techniczny budynku oraz stan instalacji nie uległ pogorszeniu ponad granice normalnego zużycia,
  - c) pomieszczenia wspólne i urządzenia oraz otoczenie budynku utrzymane były w należyтым porządku i czystości,
  - d) urządzenia i instalacje wewnętrzne i zewnętrzne były sprawne i spełniały wymogi określone obowiązującymi przepisami,
  - e) zapewniona była nieprzerwana dostawa do lokali energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, gazu, centralnego ogrzewania i innych usług wymienionych w § 2 ust. 1,
  - f) korzystanie z lokali nie było zakłócone uciążliwym funkcjonowaniem urządzeń, uciążliwym zachowaniem bądź działaniem właścicieli lub użytkowników lokali,
  - g) regulowanie opłat i innych zobowiązań finansowych odbywało się terminowo i bez zakłóceń (chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali).
2. Wszystkie operacje finansowe dotyczące przychodów i wydatków Wspólnoty będą prowadzone za pomocą rachunku bankowego Wspólnoty, przeznaczonego wyłącznie do rozrachunków finansowych Wspólnoty.
  3. Roczne sprawozdanie, w tym bilans, rachunek wyników oraz sprawozdanie opisowe, a także roczny plan gospodarczy wymagają zatwierdzenia przez Wspólnotę.
  4. Zarządca / Administrator udziela właścicielom i Zarządowi Wspólnoty na ich żądanie wszelkich informacji o stanie nieruchomości i gospodarce Wspólnoty.

## **§ 5**

1. Zarządca / Administrator tytułem łącznego wynagrodzenia za czynności związane z zarządzaniem nieruchomością, wymienione w § 2 umowy otrzymywać będzie kwotę 0,..... złotych za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku miesięcznie płatną z rachunku bieżącego Wspólnoty w terminie 7 dni od daty wystawienia rachunku.

2. Stawka za 1 metr kwadratowy będąca podstawą do wynagrodzenia Zarządcy / Administratora będzie waloryzowana 1 raz w roku w drodze porozumienia stron.

## **§ 6**

Zarządca / Administrator ponosi na zasadzie art. 471 KC odpowiedzialność za szkody powstałe z jego winy w związku z prowadzeniem działalności eksploatacyjnej budynku oraz na zasadzie art. 474 KC za działania lub zaniechania osób, z pomocą których swoje zobowiązania z niniejszej umowy wykonuje.

## **§ 7**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Umowa może być rozwiązana przez strony za 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W okresie wypowiedzenia Zarządca/ Administrator przekaże Wspólnocie nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym.

## **§ 8**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie:

- ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2000 r., nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543, z późniejszymi zmianami)
- kodeks cywilny.

## **§ 9**

Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich ewentualnych sporów. W razie nie osiągnięcia porozumienia poddadzą spór rozstrzygnięciu sądu właściwego rzeczowo dla nieruchomości wspólnej.

## **§ 10**

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

**Zarząd Wspólnoty:**

**Zarządca / Administrator:**