

# U M O W A

## o zarządzanie nieruchomością wspólną

zawarta dnia .....r. w Rawiczu przez:

1. **Wspólnota** ..... w .....  
**ul.** ....., NIP ....., reprezentowana przez:  
Pana/ią/ ..... i .....  
zwaną dalej "**Wspólnotą**", oraz
2. **Rawicka Spółdzielnia Mieszkaniowa** w Rawiczu z/s 63-900 Rawicz, przy ul. Sucharskiego 15, NIP 699-000-54-35, reprezentowana przez:
  - a). Roberta Kozala - prezesa Zarządu
  - b). Macieja Płóciennika - wiceprezesa Zarząduzwaną dalej "**Zarządcą**"

### Paragraf 1.

1. Strony stwierdzają, że **przedmiotem usługi** jest nieruchomość położona w ..... przy ul....., złożona z działki nr ....., o pow. ....ha oraz budynku ....., zapisanych w KW nr ....., prowadzonej przez S.R. w .....
2. Zarządca oświadcza, że osoby ją reprezentujące posiadają uprawnienia zarządców nieruchomości i posiadają ubezpieczenie OC zarządców nieruchomości.

### Paragraf 2.

**Wspólnota** zleca wykonywanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną, a **Zarządca** powyższy obowiązek przyjmuje.

### Paragraf 3.

**Czynności zwykłego zarządu** nieruchomością wspólną obejmują:

- 1) Weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali oraz właścicieli lokali,
- 2) Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
- 3) Sprawowanie bieżącego nadzoru technicznych nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne,
- 4) Zapewnienie przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych nieruchomości, wymaganych przepisami prawa budowlanego,
- 5) Zapewnienie dostaw mediów, usług kominiarskich i innych związanych z pracą urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej (np. domofon, winda, wentylacja),
- 6) Zapewnienie bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej, w szczególności budynku i pomieszczeń oraz urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania i innych mediów,
- 7) Zapewnienie usuwania awarii i ich skutków w nieruchomości wspólnej, o których mowa w pkt. 5 i 6 umowy,
- 8) Ubezpieczenie budynków położonych na nieruchomości wspólnej,
- 9) Opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
- 10) Zawieranie i rozwiązywanie umów o dostawy i usługi, związane z realizacją zadań wymienionych w pkt. 3-9 umowy oraz kontrola ich wykonania,
- 11) Reprezentacja właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami i poza nimi,
- 12) Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań,
- 13) Przygotowywanie projektów planu gospodarczego Wspólnoty oraz jego rozliczeń,
- 14) Prowadzenie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez ten rachunek,
- 15) Prowadzenie księgowości z wydzielonym analitycznie funduszem remontowym,
- 16) Sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 10 dni przed zebraniem,

- 17) Pobieranie należności z tytułu pożytków, wynajmu i innych przychodów z nieruchomości,
- 18) Wydawanie właścicielom lokali, zaświadczeń do dodatków mieszkaniowych,
- 19) Rozliczanie z właścicielami lokali, opłat wnoszonych w formie zaliczek, określonych uchwałą Wspólnoty z wyjątkiem opłaty za zarządzanie,
- 20) Windykacja opłat należnych od właścicieli lokali, w tym w postępowaniu sądowym,
- 21) Wykonywanie uchwał zebrań właścicieli lokali.

#### Paragraf 4.

1. **Wynagrodzenie** Zarządcy obejmuje:
  - rozliczanie półroczne zużycia zimnej wody,
  - rachunkowość Wspólnoty wraz z regulacją zobowiązań i ściąganiem należności (bez kosztów postępowania sądowego),
  - zapewnienie prawidłowości zawieranych umów o usługi komunalne i remontowe oraz kontrola ich realizacji,
  - prowadzenie niezbędnej dokumentacji, ewidencji i sprawozdań wymaganych przepisami podatkowymi oraz statystycznymi,
  - sporządzanie wykazu potrzeb remontowych,
  - przygotowanie projektów rocznych planów gospodarczych,
  - sporządzanie kalkulacji do uchwalanych opłat.
2. **Bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej** obejmuje:
  - usuwanie awarii instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz c.o.,
  - drobne naprawy, instalacji, drzwi, okien i urządzeń części wspólnych nieruchomości,
  - oświetlenie klatek schodowych i piwnic,
  - ubezpieczenie nieruchomości,
  - opłaty pocztowe, bankowe, sądowe i notarialne,
  - opłaty za zimną wodę oraz inne media stanowiące koszt nieruchomości wspólnej,
  - okresowe przeglądy techniczne budynku, zgodnie z prawem budowlanym (roczne i 5-letnie)
  - utrzymanie czystości nieruchomości wspólnej oraz usuwanie skutków oddziaływania warunków atmosferycznych (np. gołoledzi, śniegu itp.), na chodnikach wzdłuż nieruchomości od strony ulicy,
  - utrzymanie terenów zieleni.

#### Paragraf 5.

1. Strony ustalają, że **opłaty wnoszone przez właścicieli** lokali składają się z:
  - 1) wynagrodzenia Zarządcy ustalonego w paragrafie 8,
  - 2) opłat na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, początkowo = ..... zł/udział,
  - 3) opłat na Fundusz Remontowy = ..... zł/udział,
  - 4) zaliczek na media dostarczane do lokali tj. na, zimną wodę i kanalizację xxxxx oraz wywóz odpadów w/g faktycznych kosztów.
2. Strony ustalają, że:
  - 1) xxxxx,
  - 2) w przypadku **zmian cen wody** oraz wywozu **odpadów**, opłaty te zostaną - przez Zarządcę - proporcjonalnie podwyższone lub obniżone od dnia zmiany ceny.  
Zarządca niezwłocznie zawiadomi właścicieli lokali o dokonanej zmianie.

#### Paragraf 6.

Zarządca dysponuje **Funduszem Remontowym** Wspólnoty wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub upoważnienia udzielonego uchwałą zebrania właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności.

#### Paragraf 7.

W przypadku **niespodziewanej awarii** przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zarządca może samodzielnie ze środków funduszu remontowego usunąć awarie i jej skutki, składając stosowną informację na najbliższym zebraniu.

#### Paragraf 8.

1. Zarządca wykonuje czynności **za wynagrodzeniem**.  
Strony ustalają, że w pierwszym roku, wynagrodzenie to wynosi **miesięcznie**

**brutto** .....**PLN**, słownie: ....., (tj. m.kw. .... x ..... PLN, od sumy powierzchni udziałów obejmujących powierzchnie mieszkalne, niemieszkalne i przynależne.

2. Zarządca wykonuje powierzone czynności bezpośrednio, a niektóre czynności zwykłego zarządu może zlecić na podstawie umowy.
3. Wynagrodzenie Zarządcy podlega **corocznej indeksacji** wskaźnikiem średniorocznej inflacji określonym przez GUS.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1, będzie wypłacane z rachunku Wspólnoty, na podstawie faktury wystawianej po 15-ym dniu miesiąca, za dany miesiąc.

Paragraf 9.

Zarządca ponosi **odpowiedzialność odszkodowawczą** za zawinione działania i zaniechania własne oraz osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.

Paragraf 10.

Na pisemny wniosek 1/10 właścicieli lokali Zarządca zwołuje w ciągu 14 dni od złożenia wnioski zebranie, podając pisemnie miejsce, termin i porządek zebrania.

Paragraf 11.

Umowa została **zawarta na czas nieokreślony, od dnia** .....r. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Paragraf 12.

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

Paragraf 13.

**Po zakończeniu sprawowania zarządu** i powołania nowego zarządcy, ustępujący Zarządca obowiązany jest do:

- 1) sporządzenia w terminie 1 miesiąca protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:
  - a) stanu prawnego nieruchomości,
  - b) stanu technicznego nieruchomości,
  - c) stanu zobowiązań i wierzytelności Wspólnoty,
- 2) przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego,
- 3) niezwłocznego przekazania majątku Wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości Wspólnoty, w tym budowlanej i zawartych w imieniu Wspólnoty umów.

Paragraf 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali, ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego.

Paragraf 15.

Spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy rozstrzyga S.R. w Rawiczu.

Paragraf 16.

Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Za Wspólnotę

Za Zarządcę

.....

.....