

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

zawarta w dniu roku w Gryficach pomiędzy:

Gryfickim TBS spółka z o.o. z siedzibą w Gryficach zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr 0000105379 z dnia 22.07.2004 roku reprezentowanym przez:

- Tadeusza Wierzchowskiego – posiadającego licencję Nr 2281
zwanym w dalszej części umowy – Zarządcą,

a

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul.

w Gryficach, reprezentowaną przez członków Zarządu:

....., 2., 3.

zwanym w dalszej części umowy „Zarządem Wspólnoty”,
o następującej treści:

§ 1

Zarząd Wspólnoty zleca, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomością zabudowaną położoną przy ul.w Gryficach.

§ 2

Zarządca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

§ 3

Do obowiązków Zarządcy należy zapewnienie w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej następujących usług:

Utrzymanie porządku i czystości na nieruchomości.

Prowadzenie prac na wniosek Zarządu Wspólnoty.

Ubezpieczenie budynku od pożaru, wybuchu gazu, upadku statku powietrznego, uderzenia pioruna i odpowiedzialności cywilnej.

Organizacja i wykonywanie remontów tj:

4.1. Wykonywanie wszelkich prac, naprawa i wymiana na częściach wspólnych z wyłączeniem lokali w zakresie ujętym w planie rocznym lub na dodatkowe zlecenie podpisane przez Zarząd Wspólnoty.

4.2. Usuwanie awarii i wykonywanie przeglądów tj:

a) usuwanie nagłych uszkodzeń dachu,

b) usuwanie niesprawności pionów- kanalizacyjnych, wodociągowego, burzowego, usuwanie niesprawności instalacji elektrycznej w częściach i pomieszczeniach wspólnego użytku,

zabezpieczenie urządzeń i instalacji w częściach wspólnych budynku,

e) naprawa innych niesprawności zgłoszonych bezpośrednio przez poszczególnych członków Wspólnoty,

f) wykonywanie przeglądów szczelności instalacji gazowej i sprawności odbiorników gazu,

g) wykonywanie przeglądów sprawności instalacji elektrycznej i odgromowej,

h) wykonywanie przeglądów przewodów kominowych, wentylacyjnych,

5. Zapewnienie w imieniu i na rzecz Wspólnoty następujących dostaw i usług:

a) dostawy energii elektrycznej do części pomieszczeń wspólnego użytku nieruchomości

b) dostawy zimnej wody

c) odprowadzenia ścieków

dostawy ciepłej wody

e) dostawy energii cieplnej C.O.

- f) wywozu nieczystości stałych
- g) utrzymania sprawności przewodów kominowych,
- h) rozliczania kosztów rodzajowych na budynek i lokale.

§ 4

Remonty, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 4.1. Zarządca wykonywać będzie na podstawie planu remontów lub zlecenia podpisanego przez Zarząd Wspólnoty.

Awarie, o których mowa w § 3 ust 4 pkt 4.2. Zarządca wykonywać będzie na podstawie zgłoszeń każdego z członków Wspólnoty.

W przypadku braku środków na przeprowadzenie czynności, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu Zarządca może odmówić jego wykonania, uzależniając przeprowadzenie tych czynności od uzupełnienie środków.

§5

Ponadto na podstawie niniejszej umowy Zarządca upoważniony jest do:

. Zawarcia w imieniu i na rzecz Wspólnoty umów o dostawę:

- a) wody
 - b) energii elektrycznej na oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku i na zewnątrz budynku,
- 1.2. Zawarcia w zależności od potrzeb w imieniu Wspólnoty umów o:
- a) odprowadzenia ścieków
 - b) dostawy ciepłej wody
 - c) dostawy energii cieplnej C.O.
 - d) wywóz nieczystości stałych,
 - e) wykonywanie remontów, usuwanie skutków awarii.

Dokonywanie rozliczeń z tytułu umów, o których mowa w ust. 1 pkt 1.1. i 1.2.

Zawarcie umowy na prowadzenie rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej i dysponowania środkami finansowymi zgromadzonymi na rachunku w zakresie uiszczania jej zobowiązań za otrzymanie świadczenia i usługi.

§ 6

Członkowie Wspólnoty uczestniczą w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości płacąc zaliczki, a także ponoszą wydatki i płacąc zaliczki związane z otrzymywanymi świadczeniami i usługami przeznaczonymi dla lokali i przypadających im powierzchni gruntów niezabudowanych, w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na zebraniu. Zakres obowiązków zarządcy w ramach ponoszonych zaliczek określa załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

Wysokość zaliczek, o których mowa w ust. 1 obliczona będzie:

Proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez poszczególnych członków obliczonej w m²,

Według ilości zamieszkałych osób.

Według zużycia mediów z poprzedniego okresu rozliczeniowego opartych na odczytach liczników, według ustalonych ryczałów.

Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1-2 członkowie Wspólnoty uiszczą będą zaliczki w formie bieżących opłat płatne z góry do 10-go każdego miesiąca na konto

Wspólnoty w Banku Spółdzielczym w Gryficach

W przypadku powstania nadwyżki pomiędzy opłatami faktycznie uiszczanymi, a wysokością należności rozliczoną zgodnie z ust. 1 przez Zarządcę zostaną zaliczone poszczególnym

członkom na poczet przyszłych należności z tego tytułu, bądź też zwracane. O zaliczeniu bądź zwrocie nadpłaconych kwot zadecyduje zebranie członków wspólnoty.

Rozliczenia dokonywane będą po zakończeniu roku obrachunkowego w okresie I kwartału, a o jego wyniku Zarządca powiadomi członków na piśmie.

W przypadku zmiany właściciela lokalu, Zarządca dokona rozliczenia zaliczek kosztów przypadających na ten lokal na dzień określony aktem notarialnym. Zgromadzony fundusz remontowy nie podlega zwrotowi w przypadku zbycia lokali.

Za nieterminowe uiszczanie opłat będą naliczane odsetki ustawowe.

§ 7

W przypadku zmian cen przez dostawców za usługi takie jak zimna woda, energia elektryczna, wywóz nieczystości stałych, odprowadzenie ścieków i innych, opłaty obciążające członków wspólnoty ulegną zmianie, O zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 Zarządca niezwłocznie zawiadomi członków wspólnoty, przy czym, opłaty w zmienionej wysokości obowiązywać będą począwszy od dnia w którym nastąpiła zmiana. Zmiana wysokości opłat nie stanowi zmiany warunków umowy.

§ 8

Zarządcy za wykonywanie obowiązków będzie przysługiwało wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 0,..... zł/ m² miesięcznie powierzchni użytkowej budynku- zakres obowiązków określony jest w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy.

§ 9

Do zadań Zarządcy należy:

Sprawdzenie prawidłowości sporządzonych rachunków lub faktur wystawionych przez dostawców lub zleceniobiorcy i dokonanie rozliczeń z tego tytułu.

Dokonanie odczytów mierników energii elektrycznej, zimnej wody, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Usuwanie awarii o których mowa w § 2 ust. 3 w dniu zgłoszenia, o ile ono nastąpi do godz. 22⁰⁰ lub w dniu następnym po godz. 7⁰⁰, w przypadku zgłoszenia po godz. 22⁰⁰.

Udzielanie członkom wszelkich informacji, wglądu do dokumentów związanych z wykonywaniem umowy i prowadzeniem rozliczeń.

Dokonywanie kontroli prawidłowości wykonywania usług przez osoby trzecie zatrudnione przez Zarządcę.

§ 10

Do obowiązku członków Wspólnoty należy:

Informowanie Zarządcy o każdej zmianie okoliczności, które mają wpływ na wykonywanie czynności określonych umową.

Składanie u Zarządcy listy osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach oraz kopii odpisu aktów notarialnych sprzedaży lokali księgi wieczystej lokalu.

Przekazywanie zarządcy wszelkiej dokumentacji technicznej dotyczącej nieruchomości będącej w posiadaniu Wspólnoty.

§ 11

Dodatkowe postanowienia umowy:

W przypadku wystąpienia przez okres dłuższy niż 30 dni zadłużenia opłat, o których mowa w

§ 6 w wysokości przekraczającej połowę miesięcznych należności od wszystkich właścicieli lokali członków Zarządca ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem na koniec bieżącego miesiąca.

W przypadku zainstalowania w poszczególnych lokalach indywidualnych wodomierzy, rozliczanie wody następować będzie na podstawie wskazań tych urządzeń według obowiązujących zasad rozliczeń wody. W przypadku rozliczania poszczególnych lokali z wodomierzy indywidualnych odczyty będą dokonywane w wyznaczonym na ten cel dniu. Brak dostępu do wodomierza indywidualnego powodować będzie rozliczenie według zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Do usuwania przyczyny powstania awarii bez względu na wartość robót nie wymagane jest uzyskanie przez Zarządcę zgody właścicieli. Wymagane jest uzyskanie zgody na usunięcie skutków awarii, gdy koszt usunięcia przekracza zakres naprawy bieżącej.

W czynnościach odbioru wykonania remontów uczestniczą członkowie lub ich przedstawiciele, przy czym Zarządca ma obowiązek powiadomić o terminie odbioru przynajmniej na 48 godzin przed wyznaczonym terminem odbioru.

Członek Wspólnoty w przypadku zbywania lokalu zobowiązany jest do powiadomienia Zarządcy przed dokonaniem transakcji zbycia.

§ 12

Zarządca zobowiązany jest składać Zarządowi Wspólnoty informacje dotyczące realizacji niniejszej umowy nie częściej niż raz na kwartał, na żądanie Zarządu.

§ 13

Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Umowę można rozwiązać za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia z zastrzeżeniem § 11 ust. 1.

§ 14

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

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają pisemnej formy pod rygorem nieważności.

Zarząd Wspólnoty Zarządca

.....
.....
.....

Załącznik Nr 1

do Umowy o zarządzanie nieruchomością
z dnia r.

Zakres obowiązków Zarządcy
w ramach ryczałtowego wynagrodzenia
za zarządzanie nieruchomością wspólną

1. Prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz dostawy mediów (zimna woda, odprowadzenie ścieków, energii elektrycznej, śmieci).
2. Prowadzenie ewidencji zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów zarządzania, media.
3. Prowadzenie kontroli dostaw i usług od kontrahentów, oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy wspólnoty.
4. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych.

5. Sporządzanie deklaracji podatkowych oraz dokonywanie rozliczeń z Urzędem Skarbowym.
6. Windykacja zaległości z tytułu opłat należnych od właścicieli lokali w trybie upominawczym oraz postępowaniu sądowym, w zakresie: przygotowania, kompletowania i przesyłania dokumentacji do właściwego sądu.
7. Ewidencjonowanie wpłat i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości.
8. Obsługa prawna w zakresie Zarządu zwykłego nieruchomością.
9. Obsługa pocztowa w zakresie korespondencji do właścicieli lokali w tym pisma windykacyjne.
10. Opłaty telekomunikacyjne.
11. Materiały biurowe (książeczki opłat).
12. Prowadzenie książki obiektu budowlanego i dokonywanie określonych czynności dozoru budynku.
13. Wykonywanie obowiązkowych przeglądów okresowych budynku wg wymogów art. 62 Prawa Budowlanego w zakresie oceny stanu technicznego w tym coroczne przeglądy i ocena stanu technicznego do rocznych planów remontowych oraz pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków.
14. Obsługa biurowa, informacje, zawiadomienia, obsługa zebrań wspólnoty, przygotowanie okresowych informacji o prowadzonych zadaniach i kosztach remontowych, ewidencjonowanie i wydawanie książeczek wpłat zaliczek.
15. Prowadzenie pogotowia technicznego – pogotowie domowe (odpłatne jest usuwanie awarii).

Zarząd Wspólnoty Zarządca

.....
.....
.....

Załącznik Nr 2
do Umowy o zarządzanie nieruchomością
z dnia r.

Zakres obowiązków Zarządcy
w ramach wnoszonych zaliczek na
utrzymanie nieruchomości wspólnej.

1. Wykonywanie corocznych kontroli szczelności instalacji gazowej.
2. Wykonywanie czyszczenia kominów, przewodów dymowych, kontroli przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

3. Dokonywanie napraw bieżących części wspólnych.
4. Pokrywanie kosztów zużycia energii elektrycznej na klatce schodowej, korytarzach piwnicznych, oświetlenia budynku.
5. Ubezpieczenie nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich od zdarzeń losowych.
6. Inne czynności z dziedziny eksploatacji budynku i nieruchomości gruntowej w zakresie nie przekraczającym Zarządu zwykłego.

Zarząd Wspólnoty Zarządca

.....
.....
.....