

U M O W A

z dnia r. o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną zawarta pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Krakowie ul./os..... reprezentowaną przez :

-
-
-

zwaną dalej ZLECENIODAWCĄ

a

Administracją Domów Mieszkalnych „Krowodrza – 2” Sp. z o.o. w Krakowie, ul. Chopina 19 reprezentowaną przez :

-

zarejestrowaną pod numerem 0000121248 w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 677-10-15-072, REGON: 350815455

zwaną dalej ZLECENIOBIORCĄ.

§ 1

ZLECENIODAWCA zleca a ZLECENIOBIORCA przyjmuje obowiązek Zarządcy i Administratora nieruchomości wspólnej położonej przy ul.

§ 2

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki nr obręb zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul.. – stosownie do treści zapisów w dziale I księgi wieczystej KW nr

§ 3

ZLECENIOBIORCA oświadcza, że jest ubezpieczony z tytułu odpowiedzialności cywilnej w TUiR WARTA- polisa nr

§ 4

Do obowiązków ZLECENIOBIORCY należy :

1. Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
2. Zlecanie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego,
3. Utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku Właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonej w § 2 niniejszej umowy:
 - Sprząatanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania, mycie okien,
 - Przeprowadzanie koniecznych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - Sprząatanie, odśnieżanie chodnika, otoczenia śmietnika.
4. Zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzenie ścieków i wywozu śmieci. W przypadku podwyższenia opłat za te usługi, opłaty obciążające Właścicieli ulegają proporcjonalnemu wzrostowi, o czym ZLECENIOBIORCA niezwłocznie powiadomi ZLECENIODAWCĘ. Zmiana tych opłat nie stanowi podstawy zmiany warunków niniejszej umowy,

5. Zapewnienie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości (domofon),
6. Wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających Właścicielom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, dostawy wody i odbioru ścieków wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
7. Zapewnienie pogotowia technicznego w dni wolne od pracy całodobowo oraz w dni powszednie w godz. 16⁰⁰ – 22⁰⁰.
8. Usuwanie awarii i ich skutków w nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu,
9. Ubezpieczenie budynku, opłacenie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba, że obciążają indywidualnie Właścicieli,
10. zawieranie w imieniu Wspólnoty umów o:
 - dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzenia ścieków, umów dzierżawy pojemników na odpady oraz sporządzanie i aktualizowanie deklaracji dot. gospodarowania odpadami,
 - odczytywanie liczników oraz rozliczanie mediów dostarczanych do lokali,
 - najem pomieszczeń w nieruchomości wspólnej,
 - wykonanie remontów oraz robót bądź usług związanych z zadaniami wymienionymi w pkt. 2 – 8 niniejszego paragrafu,
 - kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo nieuzasadnionych
11. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych przed zebraniem Wspólnoty Mieszkaniowej w I kwartale każdego roku,
12. Przygotowywanie propozycji planu gospodarczego – w tym przychodów i wydatków na remonty,
13. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy - z tym, że dla wpłat i wydatków na remonty winien być prowadzony odrębny rachunek (pomocniczy),
14. Regulowanie rachunków za dostawę mediów,
15. Rozliczanie liczników indywidualnych (wodomierze) w okresach półrocznych,
16. Prowadzenie odpowiedniej księgowości, zgodnej z przepisami,
17. Pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości,
18. Aktualizowanie ilości osób zamieszkałych w budynku stosownie do otrzymywanych zgłoszeń, a także w razie otrzymanej informacji o zamieszkiwaniu osób niezgłoszonych,
19. Wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń w stosunku do Właścicieli lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej,
20. Powiadamianie o długu i wzywanie Właścicieli zalegających z zapłatą zaliczek oraz powiadamianie Wspólnoty o długotrwałym niepłaceniu ,
21. Przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń oraz interwencji Współwłaścicieli nieruchomości,
22. Prowadzenie spraw związanych z najmem pomieszczeń w nieruchomości wspólnej, udostępnianie ich w użytkowanie na zasadach określonych przez ZLECENIODAWCĘ.

ZLECENIOBIORCA wykonuje w/w czynności bezpośrednio lub poprzez firmy, z którymi zawiera stosowne umowy.

§ 5

1. ZLECENIOBIORCA jest zobowiązany do wykonywania czynności będących przedmiotem niniejszej umowy z należytą starannością, czuwania nad prawidłowością realizacji umów zawartych z osobami trzecimi, a także chronienie interesów Wspólnoty, w tym realizacji powierzonych zadań.
2. Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo kontroli ZLECENIOBIORCY w zakresie realizowania postanowień niniejszej umowy.

§ 6

1. ZLECENIOBIORCA jest uprawniony do przeprowadzania remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie uchwały Wspólnoty. Postanowienie to nie dotyczy stanów „wyższej konieczności”.
2. Wybór wykonawcy winien być zatwierdzony przez Zarząd Wspólnoty.
2. ZLECENIODAWCA zastrzega sobie prawo uczestnictwa w wyborze wykonawcy remontu.

§ 7

W przypadku niespodziewanej awarii, koniecznej do natychmiastowego usunięcia, ZLECENIOBIORCA może samodzielnie z posiadanych środków funduszu eksploatacyjnego usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem ZLECENIODAWCY za pośrednictwem jego Zarządu z dokładnym wyliczeniem poniesionych kosztów.

§ 8

Strony ustalają, że:

1. ZLECENIOBIORCA wykonuje czynności za miesięcznym wynagrodzeniem w wysokości zł/m² powierzchni użytkowej budynku (netto). Kwota wynagrodzenia nie podlega rozliczaniu.

Oprócz w/w wynagrodzenia zarządcy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną Właściciele wnoszą comiesięczne zaliczki, z których finansowane są następujące wydatki:

- A. Utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz koszenie trawnika należącego do nieruchomości wspólnej,
- B. Przeglądy budynku zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane,
- C. Wydatki na bieżące naprawy i konserwację,
- D. Opłaty na dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- E. Ubezpieczenie budynku,
- F. Bieżące usuwanie awarii oraz ich skutków,
- G. Inne opłaty niezbędne do funkcjonowania budynku, koszty deratyzacji, dezynsekcji, opłaty bankowe, pocztowe, wydruk książeczek opłat, inkaso, zakup flag, sól drogowa lub piasek do posypywania chodnika w zimie.

Wszystkie składniki zaliczki wymienione w punktach A – G podlegają rozliczeniu.

2. Ponadto rozliczeniu podlegają wpływy zaliczek i wydatki z funduszu remontowego. Środkami na rachunku remontowym Wspólnoty dysponuje Zarząd – przelewy związane z zapłatą faktur za remonty podpisywane są przez osoby upoważnione.
3. ZLECENIOBIORCA ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do ZLECENIODAWCY za zawinione działania osób i firm, z pomocą których wykonuje podjęte zobowiązania.

§ 9

1. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczają się zaliczki wnoszone przez właścicieli w formie opłat miesięcznych płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca na konta bankowe ZLECENIODAWCY.
2. Nadwyżka pożytków i innych przychodów na potrzeby związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypada dla ZLECENIODAWCY. Kwota ta podlega rocznemu rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów.
3. Podstawą naliczeń zaliczki i rozliczeń jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi – zgodnie z dokumentami stanowiącymi tytuł własności poszczególnych lokali.

§ 10

ZLECENIODAWCA oświadcza, że posiada:

- NIP:
- REGON:

§ 11

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieoznaczony od dnia r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo pisemnego jej wypowiedzenia na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

W przypadku wypowiedzenia umowy ZLECENIOBIORCA obowiązany jest do :

1. Sporządzenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania zdawczo – odbiorczego z uwzględnieniem:
 - a) rozliczenia przychodów i wydatków Wspólnoty
 - b) stanu technicznego nieruchomości
 - c) stanu zaległości we wpłatach zaliczek i opłat za lokale
 - d) stanu zobowiązań wobec MPEC, MPWiK, MPO, Zakładu Energetycznego oraz innych kontrahentów i planu rzeczowo-finansowego Wspólnoty.
2. Przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.
3. Niezwłocznego wydania posiadanej dokumentacji budowlanej, dotyczącej strony prawnej nieruchomości i zawartych w imieniu Wspólnoty umów.

§ 14

1. ZLECENIODAWCA zleca ZLECENIOBIORCY wykonywanie czynności prawnych związanych z administrowaną nieruchomością w imieniu i na rzecz ZLECENIOBIORCY, w tym występowanie przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym oraz postępowaniu egzekucyjnym w sprawach o :
 - a. zapłatę opłat z tytułu użytkowania lokalu użytkowego wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, zaliczek eksploatacyjnych i opłat oraz zaliczek remontowych od właścicieli lokali
 - b. w innych sprawach uzgodnionych ze Wspólnotą.
2. ZLECENIOBIORCA jest umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw procesowych osobie go reprezentującej.
Koszty sądowe do chwili wyegzekwowania ich ponosi Wspólnota.
W/w czynności będą wykonywane jedynie i wyłącznie na podstawie podjętej przez Wspólnotę uchwały.

§ 14

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., z późniejszymi zmianami, o własności lokali,
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawy Prawo budowlane
- Kodeksu cywilnego

§ 16

Wszelkie spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby ZLECENIODAWCY.

§ 17

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

ZLECENIODAWCA:

ZLECENIOBIORCA: