

U M O W A
o zarządzanie nieruchomością wspólną

zawarta dnia w Rawiczu przez :

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

Paragraf 1.

1. Strony stwierdzają, że **przedmiotem usługi** jest nieruchomość złożona z działki nr, o pow. ha oraz domów wielorodzinnych oznaczonych numerami, zapisanych w KW nr . Prowadzonej SR w Rawiczu ,
2. Zarządca oświadcza, że osoby ją reprezentujące posiadają licencję zarządców nieruchomości nr nr 5317 i 5337, udzielone przez prezesa UMiRM.

Paragraf 2.

Wspólnota zleca wykonywanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną a **Zarządcą** 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 technicznego nieruchomości ,
- 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),
- 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 w nieruchomości wspólnej oraz ich skutków,
- 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 3-8 umowy oraz kontrola ich wykonania,
- 11) Reprezentacja właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami i poza nimi,

- 12) 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 terminem zebrania sprawozdawczego,
- 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 i ciepłej wody ,
 - rachunkowość Wspólnoty wraz z regulacją zobowiązań,
 - ściąganie należności Wspólnoty (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,
 - zapewnienie przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych nieruchomości, wymaganych przepisami prawa budowlanego,
 - przygotowanie projektów rocznych planów gospodarczych,
 - sporządzanie kalkulacji do uchwalanych opłat.
- 2) **Bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej** obejmuje:
 - usuwanie awarii instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej,
 - drobne naprawy, instalacji, drzwi, okien i urządzeń części wspólnej 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,
 - utrzymanie czystości nieruchomości wspólnej oraz usuwanie skutków oddziaływania warunków atmosferycznych (np. gołoledzi, śniegu itp, na chodnikach wzdłuż nieruchomości.

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, początkowozł/udział,
 - 3) opłat na Fundusz Remontowy zł/udział,
 - 4) zaliczek na media dostarczane do lokali tj. na , zimną wodę i kanalizację 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 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 i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy .
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1, będzie wypłacane z rachunku bankowego 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 działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.

Paragraf 10

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

Paragraf 11

Umowa została **zawarta na czas nieokreślony**, od dniar .
Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy 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

.....

.....