

UMOWA POWIERZENIA ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

zawarta we Wrocławiu w dniu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul., reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wybrany i upoważniony do zawarcia niniejszej umowy uchwałą nr właścicieli lokali z dnia 2011 r. w osobach:

1. legitymująca się dowodem osobistym seria numer
2. legitymujący się dowodem osobistym seria numer
3. legitymujący się dowodem osobistym seria numer

zwany w dalszej części umowy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej

a

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Mikołaja Reja 53 – 55, 50 – 343 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291108, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, NIP 8982123598, o kapitale zakładowym 7.501.000 PLN wpłaconym w całości, reprezentowaną przez:

1. Panią Monikę Tendaj – Bielawską – Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części umowy Zarządcą.

§ 1

1. Wspólnota Mieszkaniowa oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość obejmuje budynek nroraz działkę gruntu nr, obręb, o powierzchni ha i stanowi w częściach ułamkowych współwłasność właścicieli stosownie do zapisów w księdze wieczystej KW nr prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Strony stwierdzają, że zgodnie z uchwałą nr Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 2011 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Mikołaja Reja 53 – 55.
3. Zarządca oświadcza, że zatrudnia osoby posiadające licencję zawodową zarządcy nieruchomości oraz wskazuje jako osoby odpowiedzialne zawodowo za wykonywanie niniejszej umowy Panią posiadającą licencję nr i wpisaną do centralnego rejestru zarządców nieruchomości z dniem r. oraz Panią, posiadającą licencję nr i wpisaną do centralnego rejestru zarządców nieruchomości z dniem r. Zmiana osób zatrudnionych przez Zarządcę odpowiedzialnych zawodowo za wykonanie niniejszej umowy, nie powoduje zmiany umowy.
4. Zarządca nieruchomości nadto oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.
5. Wspólnota Mieszkaniowa stwierdza, że w dniu zawarcia umowy z właścicielami lokali w/w

nieruchomości, właścicielami są osoby wymienione w zał. nr 1 do umowy, natomiast pozostałe lokale wyszczególnione w zał. nr 1 stanowią własność Gminy Wrocław.

6. Niniejsza umowa wiąże wszystkich kolejnych nabywców lokali w przedmiotowej nieruchomości.

§ 2

1. Wspólnota zleca wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną o której mowa w § 1 ust. 1 umowy a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje na zasadach określonych niniejszą umową.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną będą wykonywane za zgodą właścicieli lokali wyrażoną w stosownej uchwale z udzieleniem pełnomocnictwa Zarządcy.
3. Do realizacji obowiązków określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. oraz wynikających z postanowień niniejszej umowy Zarządca może korzystać z usług innych uprawnionych podmiotów.
4. Zarządca podejmuje czynności związane z realizacją niniejszej umowy na podstawie planu gospodarczego przyjętego uchwałą przez właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy. Przekroczenie ustaleń planu, zwłaszcza pociągające za sobą konieczność wydatkowania dodatkowych środków finansowych wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w uchwale.

§ 3

1. Do obowiązków Zarządcy w zakresie reprezentacji Wspólnoty należy:
 - a. reprezentowanie Wspólnoty na zewnątrz przed organami administracji państwowej i samorządowej, w tym przed Urzędem Skarbowym,
 - b. reprezentowania Wspólnoty w stosunkach pomiędzy właścicielami.
2. Do obowiązków Zarządcy w zakresie obsługi prawnej Wspólnoty należy:
 - a. reprezentowanie Wspólnoty przed sądami i organami egzekucyjnymi na zasadach określonych w uchwale wspólnoty. Wspólnota Mieszkaniowa ponosić będzie koszty wymaganych przepisami wpisów sądowych a także koszty wynagrodzenia minimalnego radcy prawnego,
 - b. opracowywanie i opiniowanie umów (w zakresie obsługi eksploatacyjnej i technicznej) zawieranych, aneksowanych i rozwiązywanych przez Zarządcę w imieniu i na rzecz Wspólnoty,
 - c. opracowywanie projektów uchwał i innych dokumentów dotyczących Wspólnoty (regulamin porządku Domowego, Statut Wspólnoty itp.).
3. Do obowiązków Zarządcy w zakresie obsługi eksploatacyjnej Wspólnoty należy:
 - a. prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali oraz ich użytkowników,
 - b. weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego lokali i nieruchomości wspólnej,
 - c. zapewnienie bieżącej obsługi eksploatacyjnej i bieżących napraw nieruchomości wspólnej poprzez wybór usługodawców, negocjowanie warunków zawieranych umów i kontrola ich wykonania w zakresie:
 - dostawy energii elektrycznej, wody, gazu oraz innych umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku w części dotyczącej nieruchomości

- wspólnej,
 - utrzymywania należytego porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali,
 - utrzymywania należytego porządku i czystości terenu działki stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej i innych terenów pozostających na podstawie zawartych umów w posiadaniu Wspólnoty oraz dojść do budynku jeżeli obowiązek ten wynika z odrębnych przepisów,
 - utrzymania bezpieczeństwa w budynku i w obrębie posesji,
 - ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - d. udzielanie każdemu z właścicieli lokali, na każde jego życzenie w godzinach funkcjonowania biura Zarządcy, informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz o rozliczeniach w zakresie dotyczącym indywidualnych lokali,
 - e. wynajmowanie pomieszczeń i lokali, w tym garaży, stanowiących nieruchomością wspólną oraz udostępnianie ścian budynku na reklamy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały,
 - f. wykonywanie prawomocnie podjętych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Do obowiązków Zarządcy w zakresie obsługi zebrań należy:
- a. zwoływanie zebrań Wspólnoty co najmniej raz w roku, stosownie do przepisów ustawy o własności lokali,
 - b. przygotowywanie zebrań włączając w szczególności przygotowanie porządku zebrania i projektów uchwał Wspólnoty,
 - c. zawiadamianie właścicieli lokali na piśmie o terminie, miejscu i porządku zebrania, na tydzień przed terminem zebrania,
 - d. obsługa zebrań (protokołowanie, liczenie głosów, itp.),
 - e. zbieranie indywidualnie oddawanych głosów w sprawach uchwał Wspólnoty oraz powiadamianie na piśmie (za potwierdzeniem odbioru) każdego właściciela lokalu o treści uchwały, która została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów,
 - f. na pisemne żądanie 1/10 właścicieli lokali liczonych udziałami Zarządca jest zobowiązany w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku zwołać zebranie właścicieli lokali,
 - g. jeżeli Zarządca nie spełni żądania, o którym mowa w lit. f, w terminie do sześciu tygodni od złożenia wniosku, zebranie ma prawo zwołać 1/10 właścicieli.
5. Do obowiązków Zarządcy w zakresie obsługi technicznej Wspólnoty należy:
- a. sporządzanie protokołu zdawczo – odbiorczego przejęcia nieruchomości wraz z przyjęciem istniejącej dokumentacji technicznej i innej dokumentacji niezbędnej do prawidłowego wykonywania czynności objętych niniejszą umową,
 - b. prowadzenie, przechowywanie i archiwizowanie dokumentacji technicznej nieruchomości (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego), wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, w tym, w razie potrzeby, zlecenie wykonania inwentaryzacji budowlanej obiektu oraz projektów budowlanych remontów budynku, częściowych i całkowitych, zgodnie z uprzednio podjętymi uchwałami

Wspólnoty Mieszkaniowej,

- c. zapewnienie prawidłowego użytkowania budynku i lokali oraz instalacji i urządzeń stanowiących nieruchomość wspólną,
 - d. zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
 - e. występowanie do właścicieli z wnioskiem o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - f. utrzymywanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g. dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie obejmującym jej część wspólną, za wcześniejszą zgodą właścicieli lokali wyrażoną w uchwale.
6. Do obowiązków Zarządcy w zakresie obsługi finansowej Wspólnoty należy:
- a. uzyskanie przez Wspólnotę numeru NIP i REGON,
 - b. otwarcie dla Wspólnoty rachunków bankowych – bieżącego i funduszu remontowego i dokonywanie rozliczeń poprzez te rachunki,
 - c. prowadzenie ewidencji księgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
 - d. prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów z tytułu mediów, zaliczek i wpłat uiszczanych na pokrycie tych kosztów,
 - e. wydawanie poświadczeń i zaświadczeń (związanych z zarządzaną nieruchomością) właścicielom lokali,
 - f. pobieranie i rozliczanie poniższych płatności z tytułu użytkowania lokali wnoszonych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca:
 - zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - zaliczek za dostawę mediów do lokali poszczególnych właścicieli,
 - pożytków z nieruchomości wspólnej,
 - g. prowadzenie rozliczeń, włączając w szczególności sprawdzenie prawidłowości otrzymywanych od usługodawców rachunków i faktur oraz dokonywanie płatności na rzecz dostawców:
 - usług w zakresie eksploatacji,
 - usług technicznych,
 - innych usług świadczonych na rzecz Wspólnoty,
 - h. prowadzenie sprawozdawczości finansowej, w szczególności podatkowej zgodnie z obowiązującym prawem,
 - i. przygotowywanie projektów rocznych planów gospodarczych zarządzania nieruchomością wspólną,
 - j. sporządzania rocznych sprawozdań finansowych Wspólnoty najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego i informowanie właścicieli mieszkań o

- możliwości zapoznania się ze sprawozdaniem w siedzibie Zarządcy,
- k. prowadzenie windykacji wszelkich wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunku do poszczególnych członków Wspólnoty i osób trzecich, po uzyskaniu zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały.

§ 4

1. Właściciele lokali zobowiązani są do:

- a. ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali, a w szczególności z tytułu opłat za energię cieplną, wodę, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości,
- b. utrzymywania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności ponoszenia kosztów remontów i modernizacji tych lokali,
- c. przestrzegania wewnętrznych regulaminów Wspólnoty, w szczególności Porządku Domowego i Statutu Wspólnoty,
- d. korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie nieruchomości wspólnej,
- e. aktywnego uczestniczenia w bieżącym utrzymaniu i inwestowaniu w nieruchomość wspólną,
- f. terminowego, do 10-ego dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, wnoszenia opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz kosztami przypadającymi na poszczególne lokale, w szczególności:
 - zaliczki na poczet bieżących kosztów zarządzania,
 - zaliczki na fundusz remontowy oraz
 - zaliczki na pokrycie kosztów świadczeń przypadających na indywidualne lokale,
- g. informowania Zarządcy o:
 - ilości osób zamieszkałych w lokalach wyodrębnionych,
 - powstałych uszkodzeniach w lokalach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń wspólnego użytkowania,
- h. umożliwienia wstępu do lokalu na żądanie Zarządcy, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 5

1. Zarządca, na mocy umowy upoważniony jest do rozliczania zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, tj.:
 - a. wydatków na bieżącą konserwację i naprawy,
 - b. wydatki na przeglądy budynku i usługi kominiarskie,
 - c. opłat na dostawę energii elektrycznej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - d. wydatków na utrzymanie porządku i czystości,

- e. wydatków na ubezpieczenia i podatki,
 - f. prowadzenie rachunku bankowego Wspólnoty,
 - g. środków funduszu remontowego.
2. Zarządca, na mocy umowy, upoważniony jest do rozliczania zaliczek na świadczenia obejmujące indywidualne lokale poszczególnych właścicieli, które obejmują szacunkowe koszty:
 - a. dostawy centralnego ogrzewania,
 - b. dostawy ciepłej wody,
 - c. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - d. wywozu nieczystości stałych.
3. Zaliczki o których mowa w § 5 ust. 2 pkt a, b, c, d, rozliczane są zgodnie z regulaminem rozliczeń kosztów zatwierdzonym uchwałą właścicieli.
4. Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia bądź obniżenia cen za dostawę świadczeń oraz inne usługi przez dostawców lub wykonawców usług, Zarządca powiadomi pisemnie właścicieli o zmianie, a właściciele zobowiązują się do ponoszenia kosztów licząc od dnia wprowadzenia zmiany.

§ 6

1. Zarządca dokona rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów o których mowa w § 5 ust. 1 umowy, z właścicielami lokali raz w roku w momencie zatwierdzenia planu gospodarczego.
2. Różnica między przychodami i kosztami, jakie osiągnęła Wspólnota Mieszkaniowa w bieżącym roku obrotowym, zwiększa odpowiednio jej przychody lub koszty w następnym roku obrotowym.
3. W przypadku powstania nadwyżki z rozliczenia Zarządca jest uprawniony do dokonania zwrotu środków na rzecz właścicieli wyłącznie na podstawie prawomocnej uchwały podjętej przez właścicieli.
4. W przypadku powstania niedopłaty z tytułu o którym mowa w ust. 2, poszczególni właściciele zobowiązani są w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnej informacji o niedopłacie do jej uregulowania na rachunek bankowy Wspólnoty.
5. Sposób rozliczenia, o którym mowa w ust. 2, 3 i 4, nie ma zastosowania do środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty. Środki te są rozliczane osobno, w miarę postępu realizacji prac inwestycyjnych oraz przedstawiane Wspólnocie w sprawozdaniu rocznym.

§ 8

1. Zarządca jest uprawniony do rozpoczęcia remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie prawomocnej uchwały podjętej przez właścicieli w zakresie i rozmiarze prac w niej określonych.
2. Zarządca jest zobowiązany do przedkładania przedstawicielom Wspólnoty ofert wykonawców dotyczących robót remontowych i modernizacyjnych.

§ 9

1. W przypadku niespodziewanej awarii na nieruchomości wspólnej lub zdarzeniu zagrażającemu bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz w przypadku zagrożenia powiększenia już zaistniałej szkody, Zarządca może samodzielnie ze środków znajdujących się na rachunku bieżącym Wspólnoty Mieszkaniowej zabezpieczyć awarie z jednoczesnym powiadomieniem o tym fakcie właścicieli

lokali i niezwłocznym przedłożeniu protokołu poawaryjnego.

2. W przypadku braku środków finansowych na rachunku bieżącym Wspólnoty lub zestawieniem kosztów naprawy przewyższających stan środków zgromadzonych na rachunku, Wspólnota zobowiązuje się pokryć niedobór lub różnicę w terminie 7 dni od daty przedłożenia faktury zawierającej koszty naprawy.
3. W przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty po realizacji przez Zarządcę ust. 2, Zarządca może pokryć koszty usunięcia awarii z konta funduszu remontowego Wspólnoty na podstawie podjętej uchwały.
4. Zarządca nie jest zobowiązany mocą umowy do zabezpieczenia awarii i ich skutków w odniesieniu do instalacji stanowiących części indywidualnych lokali.

§ 10

1. Zarządca wykonuje czynności zarządzania za miesięcznym wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą właścicieli lokali, jednak nie niższym niż zł. za 1 m² powierzchni użytkowej. Ustalone wynagrodzenie odpowiada obowiązkom określonym w niniejszej umowie i obowiązuje również w trakcie okresu wypowiedzenia.
2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 płatne będzie do dnia 10-ego każdego miesiąca na podstawie wystawionej dla Wspólnoty faktury, na rachunek Zarządcy.
3. Za wykonywanie czynności inwestora zastępczego Zarządca będzie otrzymywał wynagrodzenie w wysokości 3% wartości kosztorysu powykonawczego.

§ 11

1. Zarządca jest zobowiązany do zachowania należytej staranności przy wypełnianiu swoich obowiązków oraz stosowania zasad prawidłowej gospodarki, bez narażania interesów Wspólnoty.
2. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje swoje obowiązki według zasad ogólnych Kodeksu Cywilnego.

§ 12

1. Zarządca na podstawie przepisów prawa gromadzi i przetwarza dane osobowe właścicieli i najemców lokali oraz dzierżawców powierzchni stanowiącej nieruchomość wspólną wyłącznie w związku z czynnościami podejmowanymi przez Zarządcę w celu realizacji przedmiotu umowy oraz informuje, że na podstawie art. 32 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926, ze zm.) każda osoba, której dane są przetwarzane ma prawo kontroli ich przetwarzania, a w szczególności prawo do ich uaktualniania, uzupełniania i sprostowania.
2. Zarządca zobowiązuje się do szczególnie starannego zabezpieczenia danych przed dostępem osób niepowołanych oraz do kontroli przebiegu procesu przetwarzania na każdym jego etapie.

§ 13

Strony ustalają, że wszelkie sprawy finansowe i podatkowe, zwłaszcza odpowiedzialność wobec Urzędu Skarbowego i ZUS, analiza rozrachunków z właścicielami oraz wyjaśnienia dotyczące stanu kont za okres przed dniem obowiązywania niniejszej umowy nie obciążają Zarządcy.

§ 14

Zarządca nie ponosi odpowiedzialności prawnej i finansowej za skutki wynikające z nieuregulowania przez właścicieli lokali należnych od nich opłat lub wnoszenie ich z opóźnieniem.

§ 15

1. Zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wypowiedzenie niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną nie powoduje wygaśnięcia, rozwiązania oraz wypowiedzenia niniejszej umowy.

§ 16

W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Zarządca zobowiązany jest do przekazania nowemu zarządcy z udziałem Zarządu, w terminie jednego miesiąca, protokołem zdawczo – odbiorczym majątku Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z dokumentacją techniczną i eksploatacyjną nieruchomości, w tym uchwały i umowy, natomiast wszelkich dokumentów księgowych, w tym sprawozdania finansowego, w terminie dwóch miesięcy.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz właściwe przepisy ogólne.

§ 18

1. Wszelkie spory mogące wynikać z postanowień umowy będą rozstrzygane na drodze polubownej.
2. W przypadku nie rozstrzygnięcia przez strony sporu na drodze polubownej zostanie on poddany pod rozstrzygnięcie przez sądy powszechnie właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

§ 19

Niniejsza umowa została zawarta na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 20

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

WSPÓLNOTA:

ZARZĄDCA:

Załącznik nr 1

do umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną
zawartej we Wrocławiu w dniu
pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej we Wrocławiu
przy ul.
a Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.

LP	Właściciel	Nr lokalu
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.	Gmina Wrocław	