

UMOWA O ZARZĄDZANIE

Zawarta w dniu 05.11.2015 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową ul. Okrzei 20, 10-266 Olsztyn NIP 739-22-04-044 REGON 510916502 reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

1. Emilia Pelawska
2. Andrzej Kabełom
3.

a firmą "Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami, Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych" 10-271 Olsztyn, ul. Jagiellońska 2/1, reprezentowaną przez Zarządcę (nr licencji 8233) - mgr inż. Izabelę Jancewicz - Bielawską – właściciela, NIP 739-186-88-86, REGON 510811620, zwaną w dalszej treści umowy "Zarządcą".

§ 1

Zarząd Wspólnoty oświadcza, że na podstawie Uchwały członków Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20, nr ewidencyjny działki 13011, w obrębie nr 20, posiadającą KW nr 19182, uprawniony jest do kierowania jej sprawami i reprezentowania jej na zewnątrz.

§ 2

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej z dniem 01.11 2015 r. powierza, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomość określoną jak wyżej.

§ 3

Do obowiązków Zarządcy należeć będzie:

1. Ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz dokonywania uaktualnienia wszelkich zmian.
2. Prowadzenie wykazu lokali, w tym właścicieli lokali i najemców oraz osób zamieszkałych.
3. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz całej dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej i okresowych przeglądów zgodnie z Prawem Budowlanym.
4. Zawarcie w imieniu i na rzecz Wspólnoty umowy o utrzymaniu w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia i konserwacji zieleni znajdującej się na posesji nieruchomości.
5. Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
 - a) zlecenie dokonywania napraw budynku, pomieszczeń wspólnych, urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej wody, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazu i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - b) zlecenie usuwania awarii w nieruchomości wspólnej,
 - c) zlecenie usuwania skutków awarii na nieruchomości wspólnej, przy czym zakres wykonywanych robót będzie wymagał uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty,
 - d) zlecenie wykonywania remontów bieżących (zakres robót uzgadniać z Zarządem Wspólnoty) i zawieranie umów na te remonty w imieniu Zarządu,
 - e) zlecenie nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi pracami,
 - f) zlecenie usług kominiarskich i innych związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.
6. Zlecenie wykonywania w ramach posiadanych środków finansowych planowanych remontów nieruchomości wspólnej.
7. Nadzór nad zapewnieniem dostaw energii elektrycznej, wody oraz odprowadzeniem ścieków i wywozem nieczystości stałych.
8. Egzekwowanie od kontrahentów należnego wywiązywania się z podpisanych umów.
9. Ubezpieczenie budynku, opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na nieruchomość wspólną, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
10. Windykacja należności stanowiących przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

PEŁNOMOCNIK WSPÓLNOTY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

07 GRU. 2015

mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska

11. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości finansowej i sprawozdawczości.
12. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty. Rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z prawem, służy do dokonywania rozliczeń Wspólnoty dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną.
13. Dochodzenie w postępowaniu upominawczym/nakazowym należnych od właścicieli lokali wyodrębnionych opłat z tytułu kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, świadczeń i funduszu remontowego w zakresie złożenia pozwu o zapłatę, uzyskania nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności oraz przekazania sprawy do komornika w celu egzekucji z nieruchomości. Egzekucja nakazu zapłaty z nieruchomości (licytacja lokalu) zlecona zostanie Radcy Prawnemu wskazanemu przez Zarząd Wspólnoty.
14. Rozliczanie wody i odprowadzenia ścieków (dwa razy w roku) oraz centralnego ogrzewania (raz w roku).

§ 4

1. Zarządca wykonuje czynności zarządzania za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej na dany okres. Strony ustalają, że wynagrodzenie powyższe wynosi: [REDAKOWANE] zł netto miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali /wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych/.
2. Zmiana przepisów określających stawkę podatku od towarów i usług skutkować będzie uaktualnieniem wynagrodzenia Zarządcy o obowiązkową stawkę VAT.
3. Wynagrodzenie Zarządcy będzie rewaloryzowane raz w roku o wskaźnik wzrostu cen i usług nie później niż do końca I kwartału każdego roku.
4. Wspólnota ponosi wydatki na: koszty sądowe, opłaty sądowe, pełnomocnictwa oraz koszty wysyłki korespondencji.
5. Wynagrodzenie będzie przekazywane z konta Wspólnoty przelewem na podstawie faktury wystawianej do 10. dnia miesiąca, na konto Zarządcy [REDAKOWANE]
[REDAKOWANE]
6. Zmiana powierzchni użytkowej wynikająca z przeprowadzonej inwentaryzacji nieruchomości lub sprzedaży kolejnych lokali, wpływa na wynagrodzenie Zarządcy, lecz nie zmienia warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzania aneksu do ww. umowy.

§ 5

1. Właściciele lokali uczestniczą w kosztach wynagrodzenia Zarządcy, o których mowa w § 4 oraz wszelkich kosztach bezpośrednio związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, udokumentowanych rachunkiem lub fakturą wynikającą z zawartych umów lub zleceń indywidualnych przez Wspólnotę Mieszkaniową.
2. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych, gazu, kosztów korespondencji, łącznie z podatkiem VAT naliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wymienionej w ust 1 i 2 współwłaściciele lokali uiszczać będą zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10. każdego miesiąca na konto Wspólnoty Mieszkaniowej w w Olsztynie
Nr
4. Wysokość zaliczek ustala się w pierwszym kwartale każdego roku uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 6

1. Remonty Zarządca zlecać będzie zgodnie z dyspozycją Zarządu Wspólnoty.
2. Zawierane umowy na roboty remontowe wykonywane na nieruchomości wspólnej i protokoły odbioru wykonanych robót, sporządzane będą w 2. jednobrzmiących egzemplarzach (1 egz. wykonawca, 1 egz. Zarządca), przy udziale członków Zarządu.

§ 7

1. W przypadku obniżki lub podwyżki cen przez dostawców na usługi takie jak: dostawa energii elektrycznej, gazu, zimnej wody, wody ciepłej, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych itp. opłaty obciążające właścicieli lokali ulegną od dnia wprowadzenia zmian proporcjonalnie obniżce lub wzrostowi.

07 GRU. 2013A ZGODNOSC Z BRYGADĄ

mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska

2. O obniżce lub podwyżce Zarządca niezwłocznie powiadamiać będzie współwłaściciele lokali oraz Zarząd Wspólnoty.
3. Zmiana opłat, o których mowa w § 7 ust 1 i 2 nie będzie stanowiła zmiany warunków niniejszej umowy.

§ 8

Pobrane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej Zarządca zaliczać będzie na poczet funduszu remontowego nieruchomości określonej w § 1 niniejszej umowy, o ile Wspólnota nie postanowi inaczej.

§ 9

Zarządca zobowiązuje się do przedkładania Zarządowi w okresach rocznych, rozliczenia poniesionych na nieruchomość wspólną wydatków oraz pobranych pożytków i przychodów.

§ 10

Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządcę do:

1. Dochodzenia na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także wszystkich przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.
2. Zawierania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, wody zimnej, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych, gazu, świadczenia usług kominiarskich, świadczenia usług pogotowia technicznego, zawarcia umowy na sprzątnięcie posesji i budynku, na konserwację instalacji domofonowej (wg potrzeb), na konserwację w zakresie budowlanym, sanitarnym i elektrycznym oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń i instalacji technicznych nieruchomości wspólnej.

§ 11

Zarząd jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zarządcę o zmianach w jego składzie.

§ 12

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia 01.11. 2015 r.

§ 13

Każda ze stron umowy może ją wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.

§ 14

Zmiana treści umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Niniejsza umowa zachowuje moc wiążącą pomiędzy Stronami i ich następcami prawnymi.

§ 16

Zarządca oświadcza, iż zgodnie z art. 186 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 roku, posiada aktualną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. Nr 80, poz. 903 z dn. 8 sierpnia 2000r) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
PEŁNOMOCNIK WSPÓLNOTY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egz. dla każdej ze stron.

ZARZĄD WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

1. *Emilia Kłobucka*
2. *Andrzej Haladziński*
3.

ZARZĄDCA

WŁAŚCICIEL

Izabela Jancewicz-Bielawska
Izabela Jancewicz-Bielawska

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN, ul. Jagiellońska 2/1
tel. 89 651 22 11; NIP 739-186-88-86

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

07 GRU.: 2015

Izabela Jancewicz-Bielawska
PEŁNOMOCNIK WSPÓLNOTY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. *Izabela Jancewicz-Bielawska*