

①
UMOWA
na administrowanie nieruchomością

zawarta w dniu 01.07.2021 roku pomiędzy:

Firmą MANEZ Michał Cygan z siedzibą w Olsztynie, ul. Kętrzyńskiego 1B lok. 4 10-506, zarejestrowaną w Ewidencji Działalności Gospodarczej Urzędu Miasta Olsztyn pod numerem: 53306, NIP: 7393388713, REGON: 280606464, reprezentowaną przez Michała Cygana zwaną w dalszej części umowy Zarządcą a

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Okrzei 20 NIP: 7393204044 REGON: 510916508 reprezentowaną przez Zarząd wybrany uchwałą nr 4/11/2015 z dnia 05.11.2015 r.

w osobach:

I) Emilia Pelawska

II) Andrzej Hebedank

III).....

zwanymi dalej Wspólnota.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest zarządzanie nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

§ 2.

Zarząd Wspólnoty oświadcza, że na podstawie uchwały członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 położonej gminie Olsztyn nr ewidencyjny działki 130/1 w obrębie 20 posiadającą księgę wieczystą nr DL10/00019/10 uprawniony jest do kierowania jej sprawami i reprezentowania jej na zewnątrz.

§ 3.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej z dniem 01.07.2021 powierza, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomości określoną w § 2.

§ 4.

Osobą odpowiedzialną za wykonanie czynności wynikających z umowy jest mgr inż. Michał Cygan posiadający licencję zarządcy nieruchomości nr 19 946 oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

§ 5.

1. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego:

1) stan techniczny nieruchomości wspólnej,

2) stan zobowiązań i należności wspólnoty,

1. Umowa „na” czy ze względu na treść umowy powinno być „o”.
Najlepszym określeniem umowy byłoby: Umowa o administrowanie nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokali właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Zgodnie z Ustawą o własności lokali należy w sposób bezwzględny rozdzielić zarząd nieruchomością wspólną od wydatków związanych z utrzymaniem lokali właścicieli – vide art. 13 Ustawy o własności lokali!

2. Umowa dotyczy administrowania a zleceniobiorca raczy się nazywać zarządcą.
Administrator nigdy nie jest zarządcą.

3. Cechą wiarygodności stron zawierających umowę jest dołączenie do umowy jako załączniki kopii dokumentów, na które się powołują.
W przypadku tej umowy: wypis z Ewidencji, nadanie NIP-u, REGON-u, a w przypadku osób występujących w imieniu wspólnoty mieszkaniowej podjętej uchwały o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 23 Ustawy o własności lokali.

4. „zwanymi dalej „Wspólnota”. Definicja wspólnoty (mieszkaniowej) zawarta jest w art. 6 Ustawy o własności lokali. Określanie dwóch osób jako wspólnota jest dużym nadużyciem.
Winno być: „Zarząd”

5. Z dalszej, całej treści umowy wynika, że umowa dotyczy czynności czysto administracyjnych – kompletny brak jest charakterystycznych, specyficznych dla **zarządzania** działań.

6. tu: „Zarząd Wspólnoty” nie „Wspólnota” jak wyżej? Vide pkt 4.

7. Kolejny, świadomy(?) lapsus Zarząd Wspólnoty tu już Mieszkaniowej zamiast Wspólnota? ... przyjmuje w zarządzanie a nie w administrowanie?

8. Powtórka z pkt-u 3. Licencje zarządcy nieruchomości utraciły swoje znaczenie z dniem 1 stycznia 2014 r. po tak zwanej deregulacji zawodów! Mają więc li tylko znaczenie symboliczne.
Współautor niniejszych komentarzy ma legitymację z podstawówki sprzed kilkudziesięciu lat!
Zaciągnie na nią na przykład kredyt bankowy? W teje umowie nie ma żadnych załączników, a więc jaka jest wiarygodność prawdziwości posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przez zleceniobiorcę? Swoją drogą jaki jest zakres ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie administrowania-zarządzania nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej?



- 3) wykaz usługodawców, dostawców mediów, wykonawców,
- 4) stan rozliczeń z właścicielami lokali, wykonawcami i usługodawcami, w tym stan liczników mediów,
- 5) spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 6) spis nieruchomości Wspólnoty,
- 7) stan posiadanej dokumentacji technicznej budynku i jego instalacji,
- 8) inne dokumenty Wspólnoty.

§ 6.

1. Do obowiązków Zarządcy należy zapewnienie w imieniu, na rzecz i ze skutkiem dla Wspólnoty następujących usług:

- 1) Prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli łącznie z ich adresami pocztowymi, jeżeli przebywają stale poza lokalem wspólnoty oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, a także w miarę możliwości prowadzenie i utrzymywanie danych kontaktowych w formie numerów telefonów komórkowych i/lub adresów poczty elektronicznej,
- 2) Udzielanie zarządowi informacji dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz o stanie rozliczeń dotyczących Wspólnoty,
- 3) Udzielanie właścicielom informacji o stanie rozliczeń dotyczących lokalu,
- 4) Przeglądy administrowanych budynków, kontrola w zakresie prawidłowego utrzymania i użytkowania (sprzątanie, żarówki, włączniki, itp.) oraz kontrola stanu sanitarno – porządkowego ⁹
- 5) Wykonywanie uchwał wspólnoty przy spełnieniu postanowień zapisów ust. 2, ¹⁰
- 6) Nadzór nad zapewnieniem dostaw energii elektrycznej, gazu, ciepła, wody wraz z odprowadzeniem ścieków i wywozem nieczystości stałych
- 7) Egzekwowania od kontrahentów należytego wywiązania się z podpisanych umów,
- 8) Przechowywanie dokumentów wspólnoty nie starszych niż 5 lat, ¹¹
- 9) Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej odpowiedniej księgowości i sprawozdawczości (pozaksięgowa ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną) w tym także: ¹²
 - a. przygotowanie i sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego, ¹³
 - b. sporządzenie i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach,
 - c. bieżąca księgowanie opłat mieszkańców za lokale na konto bieżące,
 - d. przekazywanie środków zgromadzonych na funduszu remontowym na rachunek lokacyjny ¹⁴ – na podstawie dyspozycji Zarządu Wspólnoty,
 - e. uzgadnianie sald oraz udzielenie Właścicielom bieżącej informacji na temat rozliczeń lokalu,
 - f. wystawienie w terminie 14 dni na wniosek Właścicieli zaświadczeń o niezaleganiu z płatnościami,

9. Sprzątana jest tylko klatka schodowa. Zimą tylko dojście do drzwi wejściowych od strony ulicy. Kontroli stanu sanitarno-porządkowego nie ma żadnej. Dwukrotnie (sic!) i to dopiero na wezwanie Państwowej Inspekcji Sanitarno-Epidemiologicznej w X 2021 r. i w X 2023 r. wykonano stosowne prace.
10. Warto ze szczególną uwagą zapoznać się jakie to są postanowienia zapisów ust.2. Prawdziwe kuriozum w połączeniu z wynagrodzeniem administratora-zarządcy!!!
11. Po 5 latach administrator, tu „zarządca” dokumentację (umowy, uchwały itp.) będącą własnością wspólnoty mieszkaniowej niszczy? Wyrzuci do kanalizacji? Sprzeda na makulaturę? Niniejszą umowę na administrowanie też?
12. Jak można prowadzić pozaksięgową ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną jeżeli tej ewidencji od chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej **nie ma!!!**
13. Plan gospodarczy, sprawozdania w wykonaniu Cygana Michała to prawdziwy ewenement w podstawowym zakresie prawidłowego gospodarowania. Za mało tu miejsca na rozwinięcie tego tematu. Dowody w dokumentacjach przedkładanych właścicielom lokali wspólnoty mieszkaniowej.
14. Brak uchwały o powstaniu funduszu remontowego a tym samym o sposobie jego prowadzenia. **RACHUNEK LOKACYJNY???** CO TO JEST? Lokowanie zaliczek, środków pieniężnych właścicieli lokali płacących zaliczki bez ich wiedzy przykładowo na giełdzie albo w kasynach gier hazardowych w Los Angeles? A może lokowanie w nielegalnych wyścigach osłów w trójkącie Bermudzki? WIEM! To są rachunki w bankach czarnych dziur w kosmosie!

UFF - ale ulga. Wszystko jasne. Spoko.



- g. sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego **Wspólnoty** za zamknięty rok obrachunkowy,
- h. kontrolę rachunków i innych dokumentów finansowych, zwłaszcza wystawianych przez dostawców i dokonywanie odpowiednich rozliczeń z tego tytułu,
- i. Prowadzenie rozliczeń wg wskazań wodomierzy i ciepłomierzy,

10) Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty. Rachunek bankowy Wspólnoty, zgodnie z prawem, służy do dokonywania rozliczeń wspólnoty dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną. 15

11) Windykacja miękka należności stanowiących zaliczki, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,

12) 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 z nieruchomości (licytacja lokalu) zlecona zostanie Radcy Prawnemu wskazanemu przez Zarząd Wspólnoty.

13) Opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,

14) Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz całej dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej i okresowych przeglądów zgodnie z Prawem Budowlanym

15) Ubezpieczenie nieruchomości wspólnej,

16) Zawarcie w imieniu, na rzecz i ze skutkiem dla **Wspólnoty** umowy o utrzymanie w należytym stanie porządku oraz czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali wraz z jego otoczeniem i konserwacji zieleni znajdującej się na posesji nieruchomości. 16

17) Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności

- a) drobnych napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej
- b) usuwanie awarii przy pomocy firm zewnętrznych,
- c) zlecenie wykonania remontów bieżących (zakres uzgodniony z Zarządem Wspólnoty) oraz zawieranie umów na remonty w imieniu Zarządu
- d) zlecenie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- e) Zlecenie wykonania w ramach posiadanych środków finansowych planowanych remontów nieruchomości wspólnej. Zbieranie ofert, weryfikacja techniczna, zestawienie i porównanie ofert; wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd Wspólnoty.

18) W przypadku braku środków finansowych na wykonanie bieżącej konserwacji oraz remontów Zarządca nie wykona usługi do czasu uzupełnienia środków finansowych przez właścicieli.

15. Zamiast słów: „dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną” finalnie winno być: „dotyczących wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej”. Kompletny brak znajomości znaczenia czym są koszty a czym są wydatki w kontekście art. 12 Ustawy o własności lokali!

16. . . . i konserwacji zieleni znajdującej się na posesji nieruchomości”. Nie ma zieleni! Przedkładający autor umowy Michał Cygan do jej podpisania bezmyślnie przepisał urywek z innych umów a „Wspólnota” czyli podający się za zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie czytając umowy podpisali ją.

Dotyczy to również punktu 19 umowy na następnej stronie.



19) Rozliczanie rocznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem zaliczek wnoszonych przez właścicieli za zamknięty rok obrotowy,

20) Przygotowywanie i organizacja zebrań wspólnoty mieszkaniowej w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty,

2. Do obowiązków Zarządcy za dodatkowym jednorazowym wynagrodzeniem należy zapewnienie w imieniu, na rzecz i ze skutkiem dla Wspólnoty następujących usług:

- 17) 1) obsługa administracyjno - księgowo remontów ujętych w rocznym planie gospodarczym nieruchomości - 5 % wartości wykonanej usługi + należny podatek VAT.
2) obsługa usuwania skutków awarii, przy czym zakres usuwania skutków awarii będzie wymagał uzgodnienia pomiędzy stronami - 10 % wartości wykonanej usługi + należny podatek VAT.
3) realizacja nadzoru inwestorskiego nad pracami opisanymi w pkt. 1 ust. 2 - 5 % wartości wykonanej usługi + należny podatek VAT.
4) obsługa finansowa kredytu bankowego - 5 % wielkości zaciągniętego kredytu + należny podatek VAT.
5) przeprowadzenie aktualnemu i/lub przyszłemu zarządowi wspólnoty mieszkaniowej szkolenia z zakresu prawnych aspektów prowadzenia działalności wspólnoty mieszkaniowej, metodologii prowadzenia i czytania rozliczeń finansowych -150 zł / h szkolenia + należny podatek VAT.

3. Czynności określone w § 6 realizowane będą w zakresie wynikającym z uchwalonego planu gospodarczego. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za skutki niewykonania robót, które nie były uchwalone w rocznym planie gospodarczym bądź nie było środków na ich wykonanie.

§ 7.

1. Współwłaściciele nieruchomości uprawnieni są do korzystania i zobowiązani do utrzymania w należytym stanie nieruchomości wspólnej oraz infrastruktury związanej z nieruchomością wspólną.

2. Właściciele zobowiązani są:

- utrzymać w należytym stanie technicznym i sanitarnym lokale stanowiące ich własność,
- współdziałać z Zarządcą w utrzymaniu w należytym stanie nieruchomości wspólnej,
- przeciwdziałać przypadkom niszczenia lub zanieczyszczenia nieruchomości wspólnej i infrastruktury z nią związanej,
- ponosić koszty zarządu nieruchomości wspólnej, koszty mediów w części wspólnej oraz koszty mediów technicznych dostarczonych do ich lokali oraz koszty usług świadczonych na ich rzecz,
- informowania Zarządcy o każdej zmianie okoliczności mających wpływ na wykonanie czynności objętych umową.

§ 8.

W celu realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wspólnota udziela pełnomocnictwa Zarządcy tj. Michałowi Cygan Pesel: 85080300617 NIP: 7393388713 z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw do:

1. Wykonywania czynności zwykłego zarządu

do ustępu 2. pkt od 1 do 4:

W odniesieniu do § 14 omawianej umowy określającego wynagrodzenie zarządcy jest to swoiście perfidna forma podwyższenia wynagrodzenia administratora.

17. do punktu 4):

Założmy, że wspólnota otrzymała kredyt w wysokości 900 000 zł wypłacane przez bank w 3 transzach. Zgodnie z: „... za dodatkowym jednorazowym wynagrodzeniem...”, ZARZĄDCA” a po prawdzie administrator po wpłacie przez bank 1. transzy na rachunek bankowy wspólnoty w wysokości 300 000 zł - „chapie” 55 350 zł!

5% od kredytu 900 000 zł to 45 000 zł plus 23% od kwoty 45 000 zł to 10 350 zł razem 55 350 zł!!! I to zgodnie z zapisami w umowie: § 8 pkt 4 i 11 (*vide strona następną*).

Zarząd wspólnoty - nie mówiąc o właścicielach lokali - nawet nie musi nawet o tym wiedzieć!

Wspólnocie zostanie więc do dyspozycji 244 650 zł.

W umowie z bankiem zawarta jest dyspozycja na jakie cele udzielany jest kredyt.

Na pewno nie ma pozycji: wynagrodzenia administratora za obsługę kredytu.

Bank ma więc pełne prawo z powodu nie wykorzystania kredytu zgodnie z jego przeznaczeniem do odstąpienia od umowy kredytu i wstrzymaniu wypłaty dalszych transz kredytu. Administrator syty, z brzuchem do góry a frajerzy czyli właściciele lokali...

do punktu 5:

Po dwóch i pół latach trwania umowy:

- rozliczania kosztów, wydatków niezgodnie z obowiązującym prawem;
- przedkładania pseudo sprawozdań urągającym podstawowym, minimalnym wymogom w tym zakresie;
- beznadziejnym sposobie rozliczania pobranej wody przez właścicieli lokali;
- kompromitującym sposobie prowadzenia spraw sądowych z tytułu dochodzenia należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej;
- szkalowania jednego z właścicieli lokalu nawet przed instytucjami sądowymi;
- chamskiego, aroganckiego zachowania się Michała Cygana na rocznym zebraniu właścicieli lokali w stosunku do jednego z właścicieli lokalu wobec braku merytorycznych, rzeczowych, zgodnych z faktami dowodami.

CZY KTOŚ TAKI MOŻE PROWADZIĆ SZKOLENIA???



2. Reprezentowania wspólnoty na zewnątrz w zakresie powierzonych czynności,
3. Reprezentowania wspólnoty na zewnątrz przed: osobami fizycznymi, osobami prawnymi, bankami, sądami, prokuraturą, komornikiem w postępowaniu egzekucyjnym, organami administracji państwowej i samorządowej, instytucjami, z osobami prawnymi i fizycznymi oraz jednostkami nieposiadającymi osobowości prawnej, przed Urzędem Skarbowym, do podpisywania wszelkich deklaracji podatkowych, aktualizacja NIP-2 oraz REGON
4. Dokonywania wpłat i wypłat z rachunków bankowych wspólnoty i pobierania wyciągów, **18**
5. Regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów Wspólnoty,
6. Windykacji należności stanowiących zaliczki, pożyczki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
7. Dochodzenia na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego należnych od członków Wspólnoty mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz przypadających z nieruchomości pożytków i innych przychodów.
8. Dochodzenie roszczeń na drodze sądowej wobec członków wspólnoty mieszkaniowej (postępowanie upominawcze / nakazowe) w przypadku utrzymywania się 6 miesięcznego zadłużenia,
9. Do zawierania umów o: dostawę do nieruchomości ciepła, energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków, utrzymywania czystości posesji i budynku, świadczenia usług kominiarskich, konserwacje zieleni, wywóz nieczystości, konserwację urządzeń i instalacji, usług pogotowia technicznego, konserwację instalacji domofonowej (wg. potrzeb), na konserwację w zakresie budowlanym, sanitarnym i elektrycznym oraz wykonywanie innych usług specjalistycznych związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.
10. Przeglądania i przejmowania wszelkich dokumentów dotyczących stanu technicznego i eksploatacji obiektu, urządzeń oraz działki przekazanych w zarządzanie.
11. Dysponowania środkami finansowymi na cele związane z obsługą nieruchomości. **18**
12. Wprowadzenie wpisów w ksiązkę obiektu budowlanego.

§ 9.

Zarząd jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zarządcę o zmianach w jego składzie

§ 10.

1. W przypadku braku środków na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej uniemożliwiającym terminową realizację płatności i zobowiązań **Zarządca** nie ponosi odpowiedzialności prawnej i finansowej za ewentualne naliczone odsetki za zwłokę.
2. W przypadku zdarzeń losowych, zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, **Zarządca** nieruchomości może samodzielnie, ze środków rachunku bieżącego lub rachunku pomocniczego **Wspólnoty** usunąć awarię i jej skutki
3. **Zarządca** niezwłocznie poinformuje przedstawicieli **Wspólnoty** o zdarzeniu opisanym w pkt 2.
4. Odpowiedzialność finansową za zlecone w imieniu, na rzecz i ze skutkiem dla **Wspólnoty** czynności o których mowa w pkt 2, ponosi **Wspólnota**. **19**

Hulaj dusza, piekła nie ma - można robić co się chce, bo nie obowiązują żadne ograniczenia ani zakazy. O kontroli zarządu wspólnoty mieszkaniowej Zapomnij!!!

18. Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu (art. 29 ust. 3 Ustawy o własności lokali)? Nie u jaśnie właściciela Manez Michała Cygana!

Swoją drogą do dysponowania środkami pieniężnymi - zaliczkami - winna być podjęta uchwała właścicieli lokali!

Uwaga wyżej!

19. Wykonawca umowy Michał Cygan w nieograniczonym zakresie dysponujący środkami finansowymi właścicieli lokali bez jakiegokolwiek kontroli zrzuca odpowiedzialność na ogół właścicieli lokali

5. Wszelkie naprawy usterkowe i wymiany urządzeń odbiorczych w lokalach i likwidacja szkód powstałych z winy Współwłaścicieli i osób nie będących stroną niniejszej umowy będą wykonywane na odrębne zlecenie Wspólnoty lub indywidualnych właścicieli za odpłatnością.
6. Właściciele lokali w imię dobrze pojętego interesu wspólnoty powinni poinformować Zarządcę o zamiarze zbycia lokalu i mają obowiązek do przedłożenia aktu notarialnego sprzedaży lokalu w celu właściwego rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości i lokalu (z dotychczasowym i nowym właścicielem).

§11.

1. Koszty zastępstwa procesowego, postępowania sądowego i egzekucyjnego, o którym mówi § 6 pkt. 12 a także w innych przypadkach ponosi **Wspólnota**.

§ 12.

1. Właściciele lokali na poczet kosztów zarządu nieruchomością wnoszą zaliczki.
2. Wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu oraz remontów nieruchomości -wspólnej ustala wspólnota podejmując stosowną uchwałę w oparciu o plan gospodarczy.
3. Wysokość zaliczek związanych z usługami i świadczeniami na rzecz lokali właścicieli ustalana jest przez **Zarządcę** w oparciu o:
 - a) wielkość zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, **20**
 - b) ceny jednostkowe dostawców,
 - c) ilość osób zamieszkających / pracujących w lokalu,
 - d) ustalone ryczałty.
4. Zaliczki wnoszone będą przez właścicieli z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wspólnoty.
5. W przypadku zmiany cen przez dostawców usług takich jak: dostawa wody i odbiór ścieków, dostawa energii elektrycznej, ciepłej, gazu wywóz nieczystości, wysokość opłat obciążających właścicieli ulegnie zmianie bez konieczności zatwierdzania zmian przez wspólnotę – właścicieli lokali.
6. O zmianie opłat **Zarządca** ma obowiązek niezwłocznego powiadamiania właścicieli.
7. Opłaty w zmienionej wysokości obowiązywać będą od dnia, od którego obowiązuje zmieniona przez dostawców usług cena.

§ 13.

1. W przypadku zwłoki w zapłacie należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz świadczeń przez poszczególnych właścicieli, **Zarządca** w celu zapewnienia płynności finansowej wspólnoty, jest uprawniony do pobrania należności od zalegających właścicieli na pokrycie zobowiązań ze środków zgromadzonych na koncie pomocniczym. **21**
2. Po uregulowaniu przez dłużnika należności powiększonej o należne odsetki ustawowe, środki przekazywane będą ponownie na konto pomocnicze.
3. W przypadku braku środków finansowych na rachunku bankowym wspólnoty potrzebnych do wypełnienia obowiązków **Zarządcy** wynikających z niniejszej umowy, **Zarządca** odmówi wykonania czynności wynikających z niniejszej umowy do czasu przekazania przez właścicieli środków finansowych.

20. Nawet po prawie trzech latach ten zapis jest zapisem martwym. Wielkość zaliczek jest nawet 2,5 razy zawyżana

21. Konto pomocnicze? Rozwiązaniem niejasności byłoby zapoznanie się z umową otwarcia rachunku bankowego. Niestety, Michał Cygan właściciel firmy Manez przy służalczej postawie dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie udostępni umowy.

4. Wydawanie xero dokumentów bądź wydruków na życzenie współwłaścicieli zostanie obciążone kosztem, na który składać się będzie: amortyzacja urządzenia, papier, praca człowieka oraz godziwy zysk.

§ 14.

1. Wymienione w niniejszej umowie obowiązki Zarządcy będzie wypełniał na koszt współwłaścicieli nieruchomości wspólnej

2. Z tytułu powierzonych niniejszą umową obowiązków Zarządcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne płatne z góry do dnia 10-go każdego m-ca w wysokości: **23**

a. **0,85 zł/mkw netto** miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

b. ~~.....zł/mkw netto miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej hali garażowej~~

3. Zmiana przepisów określających stawkę podatku od towarów i usług skutkować będzie uaktualnieniem wynagrodzenia Zarządcy o obowiązkową stawkę VAT.

4. Wynagrodzenie Zarządcy będzie rewaloryzowane raz w roku o wskaźnik wzrostu cen i usług nie później niż do końca I kwartału każdego roku.

5. W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia Zarządcy, Wspólnota zapłaci Zarządcy odsetki w wysokości ustawowej. **24**

6. Wynagrodzenie będzie przekazywane z konta wspólnoty przelewem na podstawie faktury / rachunku wystawionego do 10 dnia miesiąca, na konto bankowe Zarządcy

7. 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 sporządzenia aneksu do w/w umowy.

8. Wspólnota ponosi wydatki na : koszty windykacji, sądowe opłaty sądowe, pełnomocnictwa, koszty sporządzenia, wydruku, pakowania i wysyłki korespondencji. **25**

9. Podstawową formą korespondencji Zarządcy z właścicielami jest forma elektroniczna. W przypadku nie podania adresu elektronicznego koszty korespondencji obciążają konto indywidualne właściciela.

§ 15.

1. Remonty Zarządca zlecać będzie zgodnie z wola mieszkańców określoną w uchwałach Wspólnoty

2. Zawieranie umów na roboty remontowe wykonywane na nieruchomości wspólnej i protokoły odbioru wykonanych robót, sporządzane będą w 2 jednobrzmiących egzemplarzach (po jednym dla wykonawcy i Wspólnoty)

§ 16.

1. Zarządca zobowiązuje się do przedkładania Zarządowi w okresach nie częstszych niż roczny, rozliczenia poniesionych na nieruchomość wspólną wydatków oraz pobranych zaliczek i pożytków.

22. Co do wydawania „xero” w przypadku wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej jest to kłamstwo! Tym bardziej, że w umowie są wymienione:

- konto wspólnoty, rachunek bankowy wspólnoty, rachunek bieżący,
- konto indywidualne właściciela
- konto pomocnicze,
- fundusz remontowy,
- rachunek lokacyjny (sic!).

23. Oprócz wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 2 - strona 4 umowy, wyliczanego jako proporcja w zależności od wartości wykonywanych obowiązków określonych w umowie na administrowanie dodatkowe wynagrodzenie. Swoistego rodzaju zakamuflowana metoda podwyższania sobie (tu nazywającego się zarządcy) wynagrodzenia.

24. W świetle swobodnego, niczym nie ograniczonego dostępu „zarządcy” do środków finansowych na rachunkach on sam sobie weźmie nie zwracając sobie głowy czy wykonał zadania czy nie - o jakości wykonania nie wspominając.

25. } To kto de facto w końcu ponosi koszty korespondencji? Wspólnota (pkt.8) czy właściciel (pkt. 9)?

Wola mieszkańców a uchwały Wspólnoty.

26. Zgodnie z Ustawą o własności lokali to właściciele lokali podejmują uchwały wyrażając swoją wolę a mieszkańcy co najwyżej mogą wyrazić swoją opinię - kompletny logiczny absurd.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej przez rok cały

27. ślepy, głuchy, niemy, nieczynny.
„Zarządca” przez rok cały niczym wszechwładny ekonom na włościach.

§ 17.

1. W celu wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy **Wspólnota** wyraża zgodę **Zarządcy** na przetwarzanie danych współwłaścicieli nieruchomości: osobowych, finansowo księgowych oraz innych niezbędnych do wykonania niniejszej umowy.

2. **Wspólnota** wyraża zgodę **Zarządcy** na zlecenie na koszt **Wspólnoty** wykonania i powieszenie na elewacji budynku / ogrodzeniu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 tablicy informacyjnej z opisem o powierzchni do 1m², kto zarządza budynkiem oraz danymi kontaktowymi. **(28)**

3. ~~Zamierzenie opisane w pkt. 2 zostanie wykonane po uzyskaniu akceptacji Konserwatora Zabytków.~~

§ 18.

1. Umowa niniejsza zawarta jest na czas ~~określony~~ / nieokreślony od 01.07.2021 z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym na koniec roku. **(29)**

3. Umowa może zostać rozwiązana przez **Zarządcę** w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania w/w terminu wypowiedzenia w przypadku :

- a) nieprzestrzegania lub niewywiązywania się **Wspólnoty** z ich zobowiązań umownych lub naruszania obowiązujących przepisów prawa,
- b) jednomiesięcznym zaleganiu z płatnościami względem **Zarządcy**,

c) nie wykonywania przez **Wspólnotę** zaleceń prawem przewidzianych względem nieruchomości opisanej w § 2.

4. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19.

Niniejsza umowa zachowuje moc wiążącą pomiędzy stronami a ich następcami prawnymi.

§ 20.



1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisu ustawy z dn. 24.06.94 r. o własności lokali (z późniejszymi zmianami) oraz k.c.

2. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

ZARZĄDCA


MANEZ Michał Cygan
10-506 Olsztyn, ul. Kętrzyńskiego 1B/4
REGON 280606464 NIP 7393388713
tel. 89 675 53 00 kom. 506 792 612

WSPÓNOTA

1. 
2. 

28.

Mówiąc wprost: reklama „zarządcy (?)” na koszt właścicieli lokali!
Mimo wszystko nie sposób ominąć prawnych aspektów zamontowania na elewacji kamienicy, która jest wpisana do rejestru zabytków.

29.

Karygodny i nie do zaakceptowania jest brak konsekwencji, odpowiedzialności wszelkiego rodzaju w przypadku nie przestrzegania umowy przez wykonawcę umownie nazywającym się „zarządcą”!
Niedopuszczalne jest nieuregulowanie sposobu rozwiązania umowy w przypadku nie wykonywania w sposób co najmniej dostateczny warunków umowy przez wykonawcę!
Nie do przyjęcia jest brak możliwości zerwania umowy z natychmiastowym skutkiem z winy wykonawcy.

E P I L O G

Bełkot słowny, interpretacyjny, znaczeniowy

Brak wymienionych w umowie dokumentów jako załączników

Stawianie właścicieli lokali

w roli służebnej względem wykonawcy umowy

Z A L E C E N I E

Unikać za wszelką cenę jakichkolwiek umów z firmą MANEZ Zarządzanie nieruchomościami
właściciel Michał Cygan