

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

zawarta w dniu 26.08.2014 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul.Okrzei 20 w Olsztynie reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach :

EMILIA PELAWSKA zam. ul.Okrzei 20 m ...2.....

PESEL 51050124349 nr dow. Osobistego ...AVB 195727.....

WOJCIECH NAPIORKOWSKI zam. ul.Okrzei 20 m ...5B.....

PESEL 53080402035 nr dow. Osobistego ...AVF 903200.....

..... zam. ul.Okrzei 20 m

PESEL nr dow. Osobistego

a Zakładem Budynków Komunalnych I Spółka z o.o. 10-280 Olsztyn ul. Zamenhofa 16, KRS 0000000110 zwanym dalej „Zarządcą” reprezentowanym przez Prezesa Zarządu mgr Zenona Sawickiego – licencjonowanego zarządcę Nr licencji 1688.

§ 1

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierza, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomość przy ul.Okrzei 20 w Olsztynie. Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie przepisów rozdziału IV Ustawy o własności lokali.

§ 2

Do obowiązków zarządcy należy:

- 1.Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz innej dokumentacji technicznej – wymaganych przez Ustawę Prawo Budowlane.
- 2.Dokonywanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane.
- 3.Zawieranie w imieniu wspólnoty umów na dostawę mediów i usług zapewniających utrzymanie nieruchomości w zakresie:
 - dostarczania energii elektrycznej ,
 - ubezpieczenia budynku,
 - dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków,
 - sprzątania klatek schodowych i chodnika,
 - usługi deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji / według potrzeb/,
 - usługi kominiarskie,
 - usługi pogotowia technicznego,
 - odbioru odpadów komunalnych
 - zlecanie przeglądów budynku zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane ,
 - innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej.
4. Egzekwowanie od kontrahentów należytego wywiązywania się z w / w umów.
5. Remont budynku i jego infrastruktury na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

**Za zgodność
z oryginałem**

OLSZTYN
ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-29
Ewa Kowalczyk

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

6. Konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
- zlecanie napraw w budynku, pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom korzystanie z oświetlenia, zimnej wody, gazu, oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - zlecanie usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej,
7. Pobieranie opłat od właścicieli mieszkań, oraz prowadzenie windykacji należności.
8. Prowadzenie ewidencji wszystkich kosztów / zobowiązań i należności / Wspólnoty Mieszkaniowej i zaliczek płaconych na ich pokrycie,
9. Rozliczenie zaliczek otrzymanych od właścicieli lokali,
10. Rozliczenie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego
11. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji finansowej, księgowości i sprawozdawczości.
12. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.
13. Prowadzenie wyboru ofert i przetargów na usługi i prace remontowe
14. Nadzór nad prowadzonymi pracami konserwacyjnymi i remontowymi,
15. Wynajmowanie wolnych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej,
16. Prowadzenie ewidencji właścicieli.
17. Prowadzenie wynajmu pomieszczeń w nieruchomości wspólnej.

§ 3

1. Zarządca otrzymuje należność w wysokości 0,60 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni mieszkalnych wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości /załącznik uchwała wspólnoty/.
2. Właściciele lokali uiszczą będąc opłaty z tytułu należności Zarządcy do 10 każdego miesiąca, natomiast kwotę wynagrodzenia Zarządca będzie pobierał z konta wspólnoty po wystawieniu faktury VAT.

§ 4

1. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja, konserwacja, fundusz remontowy) właściciele lokali uiszczą będąc zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Wspólnoty Mieszkaniowej – bezpośrednio lub za pośrednictwem kasy ZBK I. Wysokość zaliczki ustala się w pierwszym kwartale każdego roku uchwałą wspólnoty mieszkaniowej /załącznik uchwała wspólnoty/.
2. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, członkowie wspólnoty mieszkaniowej ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii elektrycznej, sprzątnia, zimnej wody, odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5

1. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na media i usługi takie jak: dostawa energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości stałych, itp. Opłaty obciążające właścicieli ulegną proporcjonalnemu wzrostowi.
2. O podwyżce Zarządca niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali. Zmiana opłat w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 1 nie będzie stanowiła zmiany warunków niniejszej umowy.

§ 6

1. Wszyscy właściciele lokali zobowiązani są do terminowego uiszczania kosztów zarządu

**Za zgodność
z oryginałem**

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-29
Elżbieta Kowalczyk
Przewodnicząca

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

nieruchomością wspólną.

2. Zarządca nie ponosi skutków finansowych i prawnych wynikających z nie uregulowania przez właścicieli lokali ciężących na nich opłat lub wnoszenia ich z opóźnieniem,

3. W razie braku środków finansowych na koncie funduszu remontowego remont nie będzie realizowany.

Zarządca zobowiązany jest do skutecznej windykacji występujących zaległości.

§ 7

Do gromadzenia środków na wyodrębnionym funduszu remontowym ma obowiązek każdy właściciel lokalu.

§ 8

Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa Zarządcy do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniach administracyjnych, sądowych i egzekucyjnych we wszystkich sprawach dotyczących wspólnoty oraz do dalszego udzielania pełnomocnictwa.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od 26.08.2014 roku z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z 6-o miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

Wypowiedzenie umowy ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali.

§ 10

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali /tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000r/. oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 12

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

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Elżbieta Kowalczyk
Wojciech Wępiński

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofska 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

**Za zgodność
z oryginałem**
INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Zarządca

PREZES ZARZĄDU

Zenon Sawicki

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofska 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)