

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

zawarta w dniu 20.03.2001r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomością położonej w Olsztynie przy ulicy Okreń 20

reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

- 1) Paulina Geusid
zam. Olsztyn, leg. się dow. Os. Nr.....
- 2) Stabedonk Andrzej
zam. Olsztyn, leg. się dow. Os. Nr.....
- 3)
zam., leg. się dow. Os. Nr.....
- 4)
zam., leg. się dow. Os. Nr.....

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

& 1.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy Okreń 20 w Olsztynie, Nr ewidencyjny działki 130, obręb 101020, dla której urządzona jest księga wieczysta Nr 19128 oświadczą, że na podstawie uchwały Wspólnoty uprawniony jest do kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz.

& 2.

Wspólnota Mieszkaniowa powierza, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomości określoną w & 1 umowy.

Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie przepisów rozdziału IV Ustawy o własności lokali.

ZA ZGODNOŚC
Redakcja prawny
Sąd Kultury

& 3.

Do obowiązków zarządcy należeć będzie:

1. Ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz uaktualnienie wszelkich zmian.
2. Prowadzenie wykazu lokali, w tym właścicieli lokali i najemców oraz osób zamieszkałych.
3. Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz innej dokumentacji technicznej – wymaganych przez przepisy prawa budowlanego.
4. Dokonywanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
5. Zawieranie w imieniu wspólnoty umów zapewniających utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie w zakresie:
 - dostarczania energii elektrycznej,
 - ubezpieczenia budynku,
 - telewizyjnej anteny zbiorczej,
 - dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków,
 - dostarczenia energii cieplnej,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - sprzątania budynku i posesji,
 - usługi deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji / według potrzeb/,
 - usługi pogotowia technicznego,
 - usługi kominiarskie,
 - konserwacja wind / według potrzeb/,
 - konserwacja domofonów /według zlecenia wspólnoty/
 - innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.
6. Egzekwowanie od kontrahentów należytego wywiązywania się z w / w umów.
7. Remontowanie budynku po uzyskaniu na ten cel środków finansowych oraz uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

8. Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
 - dokonywanie napraw budynku, pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom korzystać z oświetlenia i ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody, gazu, zbiorczej anteny telewizyjnej oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej;
 - usuwanie awarii w nieruchomości wspólnej,
 - usuwanie skutków awarii w nieruchomości wspólnej - /zakres robót wymaga uchwały wspólnoty mieszkaniowej/.
9. Wykonywanie robót bieżących.
10. Ubezpieczenie budynku, opłacanie podatków i innych opłat publiczno – prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
11. Pobieranie i windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
12. Prowadzenie ewidencji wszystkich kosztów / zobowiązań i należności/ Wspólnoty Mieszkaniowej i zaliczek płaconych na ich pokrycie,
13. Rozliczenie zaliczek otrzymanych od właścicieli lokali,
14. Rozliczenie rocznego planu finansowego, w tym funduszu remontowego
15. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji finansowej, księgowości i sprawozdawczości.
16. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.
17. Przeprowadzanie przetargów na wykonywanie usług i prac remontowych,
18. Nadzór nad prowadzonymi pracami konserwacyjnymi i remontowymi,
19. Wynajmowanie wolnych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej,
20. Prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.
21. Wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 16 Rozdział III Ustawy o własności lokali.

1. Zarządca otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 0,55 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości /załącznik uchwała wspólnoty/.
2. Właściciele lokali uiszczają będą opłaty na wynagrodzenie Zarządcy do 10 każdego miesiąca, natomiast kwotę wynagrodzenia Zarządca będzie pobierał z konta wspólnoty po wystawieniu faktury VAT.

& 5.

1. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja, konserwacja, fundusz remontowy) właściciele lokali uiszczają będą zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto – bezpośrednio lub za pośrednictwem kasy Wspólnoty Mieszkaniowej w Banku Ochrony Środowiska S.A. Oddział w Olsztynie
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, c.o, sprzątnia, zimnej /ciepłej/ wody, gazu, odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

& 6.

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

& 7.

Właściciele lokali zobowiązani są do terminowego uiszczania kosztów zarządu nieruchomością.

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 podstawowym koncie bankowym Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządcę do dokonania przesunięcia środków finansowych z konta funduszu remontowego w / w wspólnoty na opłacenie kosztów za dostawy zamówionych usług i świadczeń.
4. W razie braku środków finansowych na koncie funduszu remontowego pozostali właściciele wpłacają solidarnie brakującą kwotę.

& 8

1. Do gromadzenia środków na wyodrębnionym funduszu remontowym ma prawo każdy właściciel lokalu.
2. Utworzenie wyodrębnionego funduszu remontowego wymaga uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

& 9.

Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa Zarządcy oraz upoważnia go do dalszego udzielania w sprawach dotyczących wspólnoty Mieszkaniowej.

1. Do dochodzenia na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także wszelkich przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.

& 10.

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

& 11.

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony..... z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z 6 – miesięcznym okresem wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali.

& 12.

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

& 13.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali /Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami /Dz. U. Nr 29, poz. 355 z dnia 16.03.2000r/ oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

& 14.

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

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

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej:

Zarządca:

PREZES ZARZĄDU
 Lenon Sawicki