

ANEKS Nr 1

Do umowy o administrowanie nieruchomością z dnia. 10.10.2005 r.
zawarty w dniu 27.03.2006 r. we Wrocławiu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu, zwaną dalej Wspólnotą,
reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty:

1.
2.
3.
4.

a firmą Locator Sp. z o.o.

reprezentowaną przez:

Jacka Koniecznego-prezesa, zwaną dalej Administratorem

I. Aneks wprowadza do umowy następujące zmiany:

1. W § 1 pkt 1 dotychczasową treść od słów :

„Przedmiotem niniejszej Umowy jest samodzielne i kompleksowe wykonywanie przez Administratora czynności zwykłego zarządu nieruchomością Wspólnoty opisaną w ust. 3 niniejszego paragrafu”

zastępuje się treścią :

„Przedmiotem niniejszej Umowy jest wykonywanie przez Administratora czynności administracyjnych nieruchomością Wspólnoty opisaną w ust. 3 niniejszego paragrafu, wymienionych w par. 2 niniejszej umowy”.

2. W § 1 pkt 2 dotychczasową treść od słów :

„Administrator może wykonywać czynności przekraczające zwykły zarząd Nieruchomością Wspólnoty jedynie zgodnie z zakresem stosownej uchwały Wspólnoty i w sposób tam opisany.”

zastępuje się treścią :

„punkt wykreślony” .

3. W § 2 dotychczasową treść od słów :

„Czynności zwykłego zarządu Nieruchomością obejmują w szczególności:

- a) systematyczne prowadzenie wykazu lokali, oraz ich właścicieli.
- b) weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.
- c) systematyczne prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz bieżącej dokumentacji technicznej nieruchomości Wspólnoty – zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- d) terminowe zlecenie przeprowadzania niezbędnych kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego i prowadzenie niezbędnej dokumentacji w tym zakresie.
- e) utrzymywanie w porządku i czystości terenu, budynków, pomieszczeń i urządzeń nieruchomości objętej niniejszą Umową wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Częścią wspólną nieruchomości są w szczególności: działka gruntu poza obrysem budynku, droga dojazdowa, drzewa, krzewy, trawniki, klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku, ściany konstrukcyjne wraz tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej zewnątrz balkonów – koszty konserwacji i remontów ich wnętrza obciążają indywidualnych ich użytkowników, ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych usytuowanych wewnątrz lokali, dach wraz z konstrukcją nośną, rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy oraz drabiny, dźwigi, szyby oraz maszynownie stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, przewody kominowe /spalinowe i wentylacyjne/ wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych, pomieszczenie kotłowni wraz z urządzeniami, instalacja centralnego ogrzewania – od pierwszego zaworu za kotłownią do indywidualnego ciepłomierza służącego do pomiaru ciepła w lokalu a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, instalacja elektryczna – od złącza do indywidualnych zabezpieczeń na wejściu do lokalu, tzw. obwody administracyjne – instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami

oświetleniowymi umieszczonymi na zewnętrznych ścianach budynku oraz instalacja dzwonekowa, instalacja wodociągowa, od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych instalacja kanalizacyjna, od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami i syfony stropowe, z wyłączeniem odcinków służącym

poszczególnym lokalom i znajdującym się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe, instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa – bez urządzeń i osprzętu w lokalach, inne instalacje w budynku, sieci zewnętrzne, instalacje oraz urządzenia do nich należące z których korzysta wspólnota, jeżeli z mocy innych przepisów ich obsługa należy do właściciela nieruchomości

f) zapewnianie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, funkcjonowania urządzeń technicznych nieruchomości; innych mediów i usług – zgodnie z uchwałami Wspólnoty. Odpowiednie umowy zawierane będą przez Wspólnotę, w imieniu której występować będzie Zarząd Wspólnoty. Zbieranie ofert leży po stronie Zarządu Wspólnoty, chyba, że w danej sprawie Zarząd przekaze to zadanie Zarządcy.

g) wykonywanie bieżącej drobnej konserwacji i bieżących drobnych napraw nieruchomości (wymiana żarówek, klamek, zamków, samozamykaczy, przełączników, rygli, elektrozaczepek itp.) - bez dostarczania materiałów niezbędnych do konserwacji.

h) zlecenie w imieniu i na koszt Wspólnoty usuwania awarii i ich skutków, z zastrzeżeniem par 6 niniejszej umowy, w zakresie dokonywania koniecznych napraw budynków i ich pomieszczeń wspólnych, urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej, ciepłej wody, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej oraz nadzór nad prawidłowym wykonaniem prac.

i) ubezpieczanie nieruchomości i nadzór nad ciągłością polis oraz terminowością płatności składek.

j) opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na Nieruchomość, chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,

k) pomoc Zarządowi w przygotowaniu i obsłudze zebrań Wspólnoty.

l) przygotowywanie dokumentów niezbędnych do dokonywania rozliczeń i niezwłoczne przedstawianie ich Zarządowi.

m) prowadzenie księgowości Wspólnoty zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa i uchwałami Wspólnoty

n) przygotowywanie i sporządzanie rocznego planu gospodarczego i przedstawianie go zarządowi nie później niż 14 dni przed terminem dorocznego zebrania.

o) sporządzanie i udostępnianie właścicielom rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 21 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego.

p) przygotowywanie informacji o realizacji rocznego planu gospodarczego w tym Funduszu Remontowego Wspólnoty, najpóźniej na 21 dni – przed terminem zebrania sprawozdawczego.

r) bieżące prowadzenie ewidencji wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, i pokrycia kosztów za świadczenia dostarczane do nieruchomości oraz wpłat na Fundusz Remontowy Wspólnoty.

s) niezwłoczne udostępnianie Zarządowi Wspólnoty wszelkich dokumentów związanych z zarządem Nieruchomością przez Administratora.

t) windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości,

u) bieżące naliczanie zaliczek należnych od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu (koszt ich doręczenia obciąża Administratora), przygotowywanie i wysyłanie odpowiednich wezwań (na koszt dłużników za pośrednictwem Wspólnoty) oraz monitorowanie dokonywanych wpłat

v) regulowanie zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej wynikających z umów podpisanych przez Zarząd Wspólnoty ze środków zgromadzonych na rachunku bieżącym Wspólnoty”

zastępuje się treścią :

„Czynności administrowania obejmują:

a) systematyczne prowadzenie wykazu lokali, oraz ich właścicieli.

b) weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.

c) systematyczne prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz bieżącej dokumentacji technicznej nieruchomości Wspólnoty – zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

- d) przedstawianie Zarządowi Wspólnoty do końca roku planu kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego, niezbędnych do przeprowadzenia w roku przyszłym.
- e) podpunkt wykreślony.
- f) zbieranie ofert od usługodawców na prośbę Zarządu Wspólnoty oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.
- g) podpunkt wykreślony.
- h) podpunkt wykreślony.
- i) podpunkt wykreślony.
- j) opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na Nieruchomość, chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; dyspozycja przelewu zostanie podpisana przez Zarząd
- k) podpunkt wykreślony.
- l) przygotowywanie dokumentów niezbędnych do dokonywania rozliczeń i niezwłoczne przedstawianie ich Zarządowi na żądanie Zarządu
- m) prowadzenie księgowości Wspólnoty zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa i uchwałami Wspólnoty
- n) podpunkt wykreślony.
- o) sporządzanie i udostępnianie właścicielom rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej do końca lutego danego roku.
- p) przygotowywanie informacji o realizacji rocznego planu gospodarczego w tym Funduszu Remontowego Wspólnoty, najpóźniej do końca lutego danego roku.
- r) bieżące prowadzenie ewidencji wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, i pokrycia kosztów za świadczenia dostarczane do nieruchomości oraz wpłat na Fundusz Remontowy Wspólnoty.
- s) niezwłoczne udostępnianie Zarządowi Wspólnoty wszelkich dokumentów związanych z administrowaniem Nieruchomością przez Administratora.
- t) windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości,
- u) bieżące naliczanie zaliczek należnych od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu (koszt ich doręczenia obciąża Administratora), przygotowywanie i wysyłanie odpowiednich wezwań (na koszt dłużników za pośrednictwem Wspólnoty) oraz monitorowanie dokonywanych wpłat.
- v) podpunkt wykreślony.”

4. W § 5 dotychczasową treść od słów :

- „1. Administrator jest zobowiązany do zlecenia i nadzorowania remontu nieruchomości na podstawie zaakceptowanego przez Wspólnotę planu gospodarczego.
- 2. Administrator dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty jedynie w ramach zaakceptowanego przez Wspólnotę planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą Wspólnoty.
- 3. Administrator ma obowiązek przeprowadzić remont finansowany ze środków Wspólnoty, nie umieszczony w planie gospodarczym wyłącznie na podstawie uchwały Wspólnoty, jeżeli Wspólnota posiada wolne środki na rachunku bieżącym.”

zastępuje się treścią :

„paragraf wykreślony” .

5. W § 6 dotychczasową treść od słów :

- „1. W przypadku nagłej i nieprzewidywalnej awarii, przekraczającej zakres bieżącej konserwacji, a zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także w przypadku groźby powiększenia szkody i braku możliwości kontaktu z Zarządem, Administrator może samodzielnie ze środków Funduszu Remontowego Wspólnoty usunąć awarię i jej skutki.
- 2. Administrator ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Zarząd Wspólnoty o zdarzeniu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz uzyskać akceptację Zarządu Wspólnoty, co do zakresu przeprowadzonych prac remontowych, przedstawić do akceptacji odpowiedni i szczegółowy protokół poawaryjny oraz pisemnie uzasadnić zasadności poniesionych kosztów.”

zastępuje się treścią :

„paragraf wykreślony”.

6. W § 7 pkt 1 dotychczasową treść od słów :

- „Administrator wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty na dany rok finansowy, płatne w terminie do 20 dnia następnego miesiąca.”

zastępuje się treścią :

„a) Administrator zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych rachunków za wykonanie przedmiotu umowy w terminie do 5 dni po zakończeniu miesiąca rozliczeniowego.

b) Zarząd zobowiązuje się do zapłaty za wykonanie przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty wpływu rachunku i po stwierdzeniu wykonania przedmiotu umowy.

c) Zapłata będzie dokonywana w formie przelewu na konto Administratora wskazane na rachunku.

d) Zarząd zastrzega sobie prawo wstrzymania części wynagrodzenia w wysokości 20 %, jeżeli stwierdzi fakt niewykonania części obowiązków wynikających z umowy. Po stwierdzeniu ustania przesłanek do wstrzymania wynagrodzenia, wynagrodzenie zostanie wypłacone bez naliczonych odsetek za zwłokę. Administrator zostanie poinformowany na piśmie, które z wymienionych paragrafów nie zostały wykonane.

e) Zarząd zastrzega sobie prawo zmniejszenia wynagrodzenia w wysokości 30%, jeżeli stwierdzi fakt nieterminowego wykonania umowy w punktach dotyczących rozliczeń z właścicielami lokali zgodnie z uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, Urzędem Skarbowy i Zakładem Ubezpieczeń Społecznych. Nowe naliczenia opłat na utrzymanie części wspólnej będą dostarczane nie później niż do końca miesiąca następującego po odczycie liczników mediów.

f) Rachunki dostarczane będą pod następujący adres:

LOCATOR Sp. z o.o. ul. Balonowa 39/9, 54-129 Wrocław ” .

7. W § 7 pkt 2 dotychczasową treść od słów :

„Strony ustalają, że w bieżącym roku finansowym wynagrodzenie powyższe wynosi 6646,46 zł (słownie: sześć tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych, 46/100) miesięcznie brutto”

zastępuje się treścią :

„Strony ustalają, że powyższe wynagrodzenie wynosi 3091,40 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści groszy) miesięcznie brutto” .

8. W § 7 pkt 3 dotychczasową treść od słów :

„Do uchwalenia planu finansowego na rok bieżący wynagrodzenie Zarządcy zachowuje wysokość z roku poprzedniego”

zastępuje się treścią :

„punkt wykreślony” .

9. W § 7 dodaje się pkt 4 o następującej treści :

„Osobą uprawnioną w imieniu Zarządu do nadzoru nad prawidłowym wykonaniem umowy jest Pani Ewa Ossowska-Skorupa”

10. W § 9 pkt 3 dotychczasową treść od słów :

„Administrator oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania czynności Zarządcy. Polisa Administratora stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy. Administrator zobowiązany jest do niezwłocznego przedstawiania Zarządowi Wspólnoty kopii każdej następnej polisy jak również informować o jakichkolwiek zmianach dotyczących utraty ważności polisy lub obniżenia kwoty gwarancyjnej”

zastępuje się treścią :

„Administrator oświadcza, że posiada wykupione obowiązkowe ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości. Polisa Administratora stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy. Administrator zobowiązany jest do niezwłocznego przedstawiania Zarządowi Wspólnoty kopii każdej następnej polisy jak również informować o jakichkolwiek zmianach dotyczących utraty ważności polisy lub obniżenia kwoty gwarancyjnej” .

II. Pozostałe postanowienia umowy nie ulegają zmianie.

III. Aneks sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach.

ZARZĄD

1.

2.

ADMINISTRATOR

.....

(imię i nazwisko)