

## Umowa o administrowanie nieruchomością

Zawarta w dniu 10.10.2005 r. we Wrocławiu, pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Poleskiej 43-47 we Wrocławiu zwaną w dalszej części umowy "Wspólnotą", reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

a

firmą: Locator Sp. z o.o., ul. Balonowa 39/9, 54-129 Wrocław

reprezentowaną przez Jacka Koniecznego – prezesa,

zwaną w dalszej części umowy "Administratorem"

### § 1

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

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

3. Nieruchomość Wspólnoty objęta niniejszą Umową (zвана dalej "Nieruchomością") stanowią: działka gruntu oznaczona numerem 18, AM-23 i 1, AM-24 o powierzchni 0,7870 ha oraz dwa dziewięciokondygnacyjne budynki mieszkalne z dwoma garażami podziemnymi połączone tarasem, położone we Wrocławiu przy ul. Poleskiej 43-47 oraz inne znajdujące się tam obiekty i urządzenia stosownie do treści zapisów w dziale 1 ksiąg wieczystych KW nr WR1K/00165319/3 prowadzonych dla przedmiotowej nieruchomości przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków, a które nie są przedmiotem odrębnej własności członków Wspólnoty. Zakres terytorium objęty zarządem Administratora określa plan sytuacyjny będący załącznikiem nr 1 do niniejszej Umowy.

4. Strony oświadczają, że niezbędne do prawidłowego administrowania dokumenty Wspólnoty umowy dotyczące nieruchomości i inne dokumenty, których wykaz stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy, oraz klucze zostaną w ciągu 1 tygodnia od dnia podpisania niniejszej umowy protokolarnie przekazane Administratorowi i znajdują się w jego dyspozycji. Administrator ponosi pełną odpowiedzialność za stan dokumentów i innych związanych z zarządzaną nieruchomością rzeczy protokolarnie mu przekazanych.

5. Administrator oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przepisami prawa uprawnienia do wykonywania czynności administrowania nieruchomościami, w tym licencję nr 503 wydaną w dniu 24.02.2000 przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, która stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

6. Administrator zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wspólnoty o jakichkolwiek zmianach dotyczących uprawnień i zdolności prawnej oraz faktycznej Administratora w zakresie wykonywania niniejszej Umowy.

### § 2

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 kratki 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, elektrozaczepów 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

### § 3

Strony potwierdzają, że opłaty wnoszone przez właścicieli lokali składają się z:

1. zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania w stanie niepogorszonym nieruchomości, w szczególności:

- wydatki na bieżące naprawy, usuwanie awarii i ich skutków, konserwację oraz eksploatację urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej oraz wody i odprowadzenia ścieków w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
- wydatki na utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych nieruchomości
- wydatki na dokonywanie przeglądów budynków, wynikających z przepisów „prawa budowlanego
- koszty administracji (wynagrodzenie Administratora i Zarządu)
- koszty ochrony obiektu
- wydatki na konserwację zieleni
- opłaty i prowizje bankowe
- opłaty za wywóz śmieci

2. zaliczek i wpłat na wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty.

3. opłat eksploatacyjnych na poczet pokrycia kosztów dostawy do poszczególnych lokali energii ciepłej, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków, których wysokość będzie określana przez Administratora na podstawie indywidualnego zużycia.

### § 4

1. Koszty wymienione w §3 pkt 1 i 2 rozlicza się w stosunku do udziału właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej o ile uchwała nie stanowi inaczej

2. Koszty wymienione w §3 pkt 3 rozlicza się: za centralne ogrzewanie, zimną, ciepłą wodę i odprowadzenie ścieków wg wskazań liczników o ile uchwała nie stanowi inaczej

3. Opłaty wymienione §3 właściciele lokali płacić będą, w uchwalonej przez Wspólnotę wysokości z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca, za datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wspólnoty.

4. Ostateczne rozliczenie opłat nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później niż do 31 marca następnego roku.

5. Strony ustalają, że w przypadku zmiany cen za wodę, energię elektryczną, energię ciepłą oraz za inne usługi wpływające na wysokość opłaty, opłata zostanie proporcjonalnie zmieniona przez Administratora od dnia ogłoszenia przez dostawcę usług zmiany cen.

## § 5

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.

## § 6

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.

## § 7

1. Administrator wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty na dany rok finansowy, płatne w terminie do 20 dnia następnego miesiąca.
2. Strony ustalają, że w bieżącym roku finansowym wynagrodzenie powyższe wynosi 6646,46 zł (słownie: sześć tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych, 46/100) miesięcznie brutto.
3. Do uchwalenia planu finansowego na rok bieżący wynagrodzenie Zarządcy zachowuje wysokość z roku poprzedniego

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i wchodzi w życie w dniu 3.10.2005r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wspólnota uprawniona będzie do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku ciężkiego naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Administratora bądź jego pracowników, w tym w szczególności:
  - uszkodzenia lub dokonania zaboru mienia Wspólnoty albo jej członków;działania na szkodę Wspólnoty albo jej członków, w tym:
  - nieuzasadnionego zawyżania wydatków Wspólnoty;
  - stwierdzenia nadużyć lub innych rażących uchybień w wykonywaniu umowy przez Administratora.
4. Administrator uprawniony będzie do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku dwumiesięcznego zalegania Wspólnoty z płatnościami o których mowa w §7 niniejszej umowy.
5. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
6. W ostatnim miesiącu wypowiedzenia, o którym mowa w pkt 2 lub niezwłocznie w sytuacji opisanej w pkt 3,4 ustępujący Administrator jest zobowiązany do:

a) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego :

- stanu technicznego nieruchomości,
- stanu prawnego nieruchomości,
- stanu zobowiązań i wiarygodności Wspólnoty,
- rozliczenia finansowego.

b) przedłożenia sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.

c) niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości oraz spraw Wspólnoty - w tym kluczy, dokumentacji budowlanej, dokumentacji stanu prawnego nieruchomości i zawartych w imieniu Wspólnoty umów. Przekazanie nastąpi wskazanemu przez Zarząd Wspólnoty nowemu administratorowi lub Zarządowi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

## § 9

1. Administrator wykonuje czynności określone w umowie samodzielnie. W przypadku, gdyby do wywiązania się przez Administratora z obowiązków wynikających z umowy konieczne było zawarcie przez niego z osobami trzecimi umów o usługi lub roboty na rzecz nieruchomości wspólnej Administrator zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Zarząd. Administrator ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, w stosunku do Wspólnoty za działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą, wykonywać będzie przedmiot niniejszej Umowy.

2. Wynagrodzenie Administratora obciąża koszty Zarządu Nieruchomością.

3. 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 następczej polisy jak również informować o jakichkolwiek zmianach dotyczących utraty ważności polisy lub obniżenia kwoty gwarancyjnej.

4. Dochodzenie szkód wyrządzonych przez administratora poczynionych w związku z realizacją umowy odbywać się będzie na podstawie przepisów k.c .

5. Właściciel lokalu ma obowiązek podania Administratorowi swojego adresu do korespondencji. Właściciel, który nie powiadomił Administratora o swoim adresie lub o zmianie adresu ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z braku takiej informacji.

## § 10

Spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wspólnoty.

## §11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

## §12

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Zarząd:

Administrator: