

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

2. punkt wykreślony

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 zarządzeniem 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 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.

§ 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, cieplnej 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 cieplnej, 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

paragraf wykreślony

§ 6

paragraf wykreślony

§ 7

1.
 - 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
2. Strony ustalają, że powyższe wynagrodzenie wynosi 3091,40 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści groszy) miesięcznie brutto.
3. punkt wykreślony
4. Osobą uprawnioną w imieniu Zarządu do nadzoru nad prawidłowym wykonaniem umowy jest Pani Ewa Ossowska-Skorupa

§ 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 wierzytelności 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 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
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: