

## UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

Zawarta w dniu 15.01.2007r. i obowiązująca od dnia 1 lutego 2007 r. pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową** położoną przy ul. Poleskiej 43-47B we Wrocławiu, NIP 8951842777, REGON 020147006 reprezentowaną przez Zarząd działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w uchwale nr 1 z dnia 3.10.2005r., w osobach:

- **Ewa Ossowska-Skorupa**- członek Zarządu
- **Tomasz Zieliński**- członek Zarządu
- **Radosław Skorupa**- członek Zarządu
- **Tomasz Gołębiowski**- członek Zarządu

zwaną dalej **Zleceniodawcą**

a

**Alicją Gleń** prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą **EUREKA**, z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Białowieskiej 78/1, zarejestrowaną w UM we Wrocławiu pod numerem 168822, NIP 928-171-57-28, REGON 932974700, posiadającą licencję zarządcy nieruchomości o numerze 11531

zwaną dalej **Zleceniobiorcą**

### § 1

1. Zleceniodawca zleca wykonywanie czynności administrowania nieruchomością położoną we Wrocławiu przy ul. Poleskiej 43-47B a Zleceniobiorca przyjmuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy.
2. Zleceniobiorca oświadcza, iż posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości oraz obowiązkowe ubezpieczenie OC zarządcy. Dokumenty dotyczące licencji i ubezpieczenia stanowią załączniki do niniejszej umowy. Zleceniobiorca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Zleceniodawcy o zmianach stanów faktycznych w powyższym zakresie i przedkładania kserokopii nowej polisy po zakończeniu poprzedniej.

### § 2

Do zleconych czynności Zleceniobiorcy należy:

1. prowadzenie, przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizacja dokumentacji finansowo-księgowej związanej z nieruchomością;
2. przygotowywanie analiz finansowo-księgowych dla Zarządu wspólnoty, rocznego sprawozdania finansowego oraz planów budżetowych nieruchomości,
3. prowadzenie ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – w zakresie i w sposób określony w uchwałach Właścicieli lokali;
4. przygotowywanie sprawozdań statystycznych i finansowych (CIT), przygotowywanie aktualizacji zgłoszeń NIP;
5. udzielanie Właścicielom lokali, na każde życzenie, wyczerpujących informacji o indywidualnych rozliczeniach finansowych ze Wspólnotą;
6. okresowe rozliczanie z Właścicielami lokali należnych opłat, w tym okresowe rozliczanie mediów, zgodnie z uchwałami Wspólnoty;
7. wystawianie rachunków w imieniu Wspólnoty z tytułu jej pożytków;
8. prowadzenie rozliczeń z dostawcami mediów;

9. prowadzenie spraw kadrowo-płacowych oraz rozliczeń sprawozdawczych z ZUS i US, w tym rozliczeń rocznych;
10. na życzenie Zarządu dokonywanie odczytów urządzeń pomiarowych tj. ciepłomierzy i liczników wody, jednakże nie częściej niż 2 razy do roku;
11. drukowanie naliczeń dla Właścicieli lokali po każdej zmianie zaliczki i rozliczeniu mediów i dostarczanie ich Zarządowi;
12. drukowanie książeczek opłat dla właścicieli, którzy wyrażą wolę otrzymania takich książeczek oraz sald na koniec poprzedniego miesiąca dla wszystkich Właścicieli raz na pół roku;
13. bieżące doradztwo prawne związane z administrowaniem nieruchomością w zakresie czynności zwykłego zarządu oraz konsultowanie projektów uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.

### § 3

1. Zleceniodawca zobowiązuje się do:
  - A. przekazania dokumentacji koniecznej do prawidłowego założenia i prowadzenia bazy danych Wspólnoty w szczególności obejmującą dane właścicieli, dane lokali, kartotekę finansową wraz z bilansem otwarcia;
  - B. przekazywania na bieżąco informacji o zmianach prawnych dotyczących statusu wspólnoty oraz poszczególnych jej członków;
  - C. dostarczania uchwał wspólnoty mających wpływ na wysokość lub sposób naliczeń i rozliczeń opłat;
  - D. przekazywania kompletnej listy odczytów liczników do rozliczeń mediów;
  - E. bieżącego, tj. najpóźniej do ostatniego dnia następnego miesiąca, przekazywania kompletu faktur kosztowych sprawdzonych pod względem merytorycznym
  - F. niezwłocznego przekazywania informacji wraz z dokumentami (umowami, rachunkami itp.) o zatrudnieniu lub zaprzestaniu zatrudniania osób na umowy zlecenia, dzieło, pracę w celu dokonania zgłoszeń rejestracyjnych w terminach ustawowych oraz sporządzania dokumentów rozliczeniowych.
2. Zleceniodawca udostępni możliwość pasywnego dostępu do konta bankowego wspólnoty w celu przeglądania obrotów na rachunku i elektronicznego generowania wyciągów bankowych.

### §4

1. Zleceniobiorca wykonuje czynności zleczone niniejszą umową w imieniu, na rzecz i na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Zleceniobiorca na bieżąco współpracuje z Zarządem Wspólnoty informując okresowo o sprawach wspólnoty oraz o aktualnej sytuacji finansowej.
3. Zleceniobiorca wykonuje czynności wymienione w niniejszej umowie osobiście i nie może przenieść obowiązków z niej wynikających na osoby trzecie.

### § 5

1. Zleceniobiorca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości 1545,70 (słownie: jeden tysiąc pięćset czterdzieści pięć złotych siedemdziesiąt groszy) brutto miesięcznie.
2. Zleceniobiorca zastrzega sobie możliwość renegotjowania wynagrodzenia w przypadku zmian obowiązującej stawki VAT na świadczone usługi.

3. Zleceniobiorca jest upoważniony do wystawiania faktur VAT, bez podpisu Zleceniodawcy, w terminie do 14 dni po zakończeniu miesiąca którego dotyczy należność na fakturze.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, płatne będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia Zleceniodawcy faktury VAT, na rachunek bankowy Zleceniobiorcy. Od opóźnień w płatności będą naliczane odsetki ustawowe.

## § 6

1. Jeżeli Zleceniobiorca nie dostarczy Zleceniodawcy aktualnych naliczeń opłat w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odczytu indywidualnych liczników mediów, Zarząd Wspólnoty może zastosować karę umowną polegającą na potrąceniu do 25% wynagrodzenia za miesiąc, w którym to naliczenie miało zostać wykonane i dostarczone.
2. Jeżeli Zleceniobiorca nie dostarczy Zleceniodawcy aktualnych naliczeń opłat w miesiącu, w którego pierwszych 15 dniach został poinformowany o zmianie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości, Zarząd Wspólnoty może zastosować karę umowną wymienioną w pkt 1.
3. Jeżeli Zleceniobiorca nie dostarczy dokumentów do Urzędu Skarbowego i ZUS lub dostarczy je nieterminowo lub będą błędne, Zleceniobiorca pokrywa należne Skarbowi Państwa lub Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych odsetki oraz nałożone kary pieniężne z tego tytułu;
4. Jeżeli Zleceniodawca stwierdzi fakt nieterminowego wykonania innych obowiązków umownych przez Zleceniobiorcę, może wstrzymać wypłatę do 10% wynagrodzenia za miesiąc w którym ów fakt został stwierdzony oraz kolejne miesiące, w trakcie których zaległe obowiązki nie zostały wykonane. Wstrzymane wynagrodzenie zostanie wypłacone bez odsetek za zwłokę po ustaniu przyczyny wstrzymania.
5. Zleceniodawca pisemnie informuje Zleceniobiorcę o zastosowaniu kar umownych lub wstrzymaniu wynagrodzenia wraz z uzasadnieniem takiego działania. Informacja taka zostanie Zleceniobiorcy przekazana przed datą płatności kwestionowanej faktury.

## § 7

1. Zleceniobiorca jest obowiązany do zachowania należytej staranności przy wypełnianiu swoich obowiązków oraz dbania o dobre imię Zleceniodawcy.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że wszelkie uzyskane w związku z zarządzaniem nieruchomością dane osobowe będą przetwarzane jedynie w celach niezbędnych do wykonania niniejszej umowy.

## § 8

Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zleceniodawcy za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje, według zasad ogólnych kodeksu cywilnego.

## § 9

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.

2. Oba stronom umowy służy prawo wypowiedzenia umowy za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§ 10**

1. Po rozwiązaniu umowy Zleceniobiorca jest obowiązany do niezwłocznego sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego dotyczącego stanu zobowiązań i wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej, oraz przekazania wszystkich dokumentów przejętych jak i wytworzonych w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. Zleceniobiorca przekaze Zleceniodawcy kopię elektronicznej bazy danych zawierającej pełen zestaw informacji przetwarzanych w ramach niniejszej umowy w posiadanym programie do komputerowej obsługi Wspólnot Mieszkaniowych (Weles2FK).

#### **§ 11**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz właściwe przepisy szczególne.

#### **§ 12**

Wszelkie spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

#### **§ 13**

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

ZLECENIODAWCA

ZLECENIOBIORCA