

Umowa

W dniu w Świebodzicach pomiędzy :

1) Wspólnotą Mieszkaniową przy ul., w Świebodzicach
(NIP, REGON)

w imieniu której występują osoby:

-zam.
..... legitymujący się dowodem osobistym serianr
.....
-zam.
..... legitymujący się dowodem osobistym serianr
....., zwaną w dalszej części umowy **Zleceniodawcą**,

a

2).....

.....reprezentowanym przez :

NIP, zwanym w dalszej części umowy **Zleceniobiorcą**.
zawarta została umowa następującej treści:

§ 1

1. Zleceniodawca zleca, a **Zleceniobiorca** przyjmuje zarządzanie nieruchomością położoną w Świebodzicach przy ul. obejmującą działkę gruntu pod budynkiem nr..... obręb....., o powierzchni m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr

2. Dokładny stan nieruchomości oraz stan poszczególnych elementów jej wyposażenia i stan techniczny urządzeń znajdujących się w obrębie nieruchomości przedstawia protokół zdawczo-odbiorczy spisany przez strony w dniu, stanowiący integralną część niniejszej umowy-załącznik nr 1

3. Nieruchomość zostanie **Zleceniobiorcy** udostępniona w dniu wraz z dokumentacją techniczną oraz innymi dokumentami niezbędnymi do prawidłowego wykonania czynności objętych tą umową. Dokumenty te **Zleceniobiorca** obowiązany jest zwrócić **Zleceniodawcy** po zakończeniu niniejszej umowy. Spis przekazanych dokumentów i dokumentacji stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Dokumentacja księgowa zostanie przekazana niezwłocznie po sporządzeniu bilansu Wspólnoty Mieszkaniowej wg stanu na dzień

§ 2

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez **Zleceniobiorcę** czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz czynności wykraczające poza zwykły zarząd w przypadku zlecenia ich odrębną uchwałą właścicieli lokali.

§ 3

1. Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują w szczególności:
 - 1) Prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali ,
 - 2) **Zleceniobiorca** zobowiązany jest do załatwienia formalności związanych z uzyskaniem Regonu i NIP-u lub jego aktualizację.
 - 3) Weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości,
 - 4) Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz bieżącej dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
 - 5) Zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - 6) Zapewnienie utrzymywania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli i najemców lokali, chodnika przed nieruchomością oraz innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź postanowień odrębnych ustaw,
 - 7) Ustalenie granic nieruchomości wspólnej,
 - 8) Zapewnianie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych,
 - 9) Zapewnianie dla nieruchomości wspólnej funkcjonowania urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, domofonów, kanałów wentylacyjnych , spalinowych i innych urządzeń oraz zapewnianie usług kominiarskich,
 - 10) Nadzór nad wykonywaniem bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności nadzór nad dokonywaniem napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom i najemcom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej wody, gazu, domofonów i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - 11) Zapewnienie usuwania awarii i ich skutków,
 - 12) Zapewnienie ciągłości ubezpieczenia nieruchomości,
 - 13) Zapewnienie opłacania podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - 14) Reprezentowanie na zewnątrz Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach dotyczących wspólnoty, a w szczególności przed Urzędem Skarbowym, WUS, ZUS i innymi instytucjami oraz w postępowaniach przed sądem, na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez właścicieli lokali,
 - 15) Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - 16) Otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy,
 - 17) Prowadzenie odpowiedniej księgowości syntetycznej i analitycznej w oparciu o obowiązujące przepisy oraz sporządzanie i składanie odpowiednich deklaracji oraz sprawozdań obowiązujących **Zleceniodawcę**,
 - 18) Przygotowywanie i sporządzanie rocznego planu gospodarczego i korekt do tego planu – w tym planu przychodów i wydatków z Funduszu Remontowego **Zleceniodawcy**,

- 19) Sporządzanie i udostępnianie właścicielom rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania rocznego,
- 20) Rozliczanie wykonania planu, o którym mowa w ust. 18 niniejszego paragrafu, w tym funduszu remontowego,
- 21) Rozliczanie wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na Fundusz Remontowy,
- 22) Wynajmowanie pomieszczeń nieruchomości wspólnej i terminowe pobieranie za nie należności (czynszu),
- 23) Windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
- 24) Windykacja opłat należnych od właścicieli lokali mieszkalnych i części wspólnych nieruchomości stanowiących pożytki Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniu sądowym,
- 25) Współpraca, w ramach racjonalnej gospodarki z zarządcami w obrębie jednego budynku,
- 26) Kontrolowanie wykonania i rozliczanie zawartych przez **Zleceniodawcę** umów o dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody, gazu,
- 27) Dokonywanie rozliczeń za roboty i usługi budowlane związane z przedmiotową nieruchomością na warunkach określonych w § 3 ust. 3
- 28) Sporządzanie i dostarczanie właścicielom rocznych wyliczeń opłat eksploatacyjnych,
- 29) Poddawanie się kontroli dokonywanej przez właścicieli lokali na ich każdorazowe wezwanie w terminie 2 tygodni od daty zgłoszenia kontroli.
- 30) Obsługa prawna dotycząca spraw związanych z nieruchomością.

2. Czynności określone w ust. 1 § 3 **Zleceniobiorca** może wykonywać przy udziale osób trzecich. **Zleceniobiorca** ponosi odpowiedzialność za czynności osób trzecich.

3. Zleceniobiorca jest uprawniony do przeprowadzania remontów lub modernizacji budynku oraz dysponuje Funduszem Remontowym wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego Uchwałą właścicieli lokali. Właściciele lokali gwarantują sobie prawo zatwierdzania Wykonawcy remontu. Powyższe zastrzeżenie nie dotyczy stanu wyższej konieczności w przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżącej konserwacji i **Zleceniobiorca** może samodzielnie zlecić jej usunięcie w ramach posiadanych środków i jednocześnie powiadomić o tym właścicieli.

§ 4

1. Z tytułu wykonywanych obowiązków przewidzianych niniejszą umową **Zleceniobiorcy** przysługuje miesięczne wynagrodzenie
2. Miesięczne wynagrodzenie **Zleceniobiorcy** ustala się w wysokości zł/m² powierzchni nieruchomości wynikającej z aktów notarialnych.
3. Wynagrodzenie płatne będzie z rachunku **Zleceniodawcy** w terminie do 25-go każdego miesiąca za bieżący miesiąc na podstawie dokumentów wystawianych przez **Zleceniobiorcę**,
4. Zmiany wysokości wynagrodzenia mogą wynikać ze wzrostu cen towaru i usług i

wzrostu kosztów ponoszonych przez **Zleceniobiorcę** w związku z realizacją niniejszej umowy. Zmiana wynagrodzenia **Zleceniodawcy** może nastąpić w każdym czasie na podstawie sporządzonego w formie pisemnej za zgodą obu stron aneksu do niniejszej umowy na podstawie podjętej przez właścicieli lokali uchwały.

5. W przypadku nie zapłacenia wynagrodzenia w terminie określonym w ust. 3, **Zleceniobiorcy** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.

§ 5

Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych z tytułów, w przypadkach i wysokościach określonych poniżej i **Zleceniobiorca** zapłaci karę umowną **Zleceniodawcy** za:

- a) nie usunięcie przyczyn i skutków awarii w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy stwierdzony przypadek,
- b) nieterminowe rozpoczęcie lub zakończenie realizacji remontów, w stosunku do terminów określonych w zatwierdzonych uchwałach w wysokości 0,1% planowanej wartości robót, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
- c) nie zrealizowanie z przyczyn leżących po stronie **Zleceniobiorcy** remontów, o których mowa powyżej w wysokości 10% wartości niezrealizowanych remontów, rozbiórek i inwestycji,
- d) nie zapewnienie dostawy mediów lub usług komunalnych bądź spowodowanie przerw w ich dostawach, z winy **Zleceniobiorcy** — w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych), za każdy dzień opóźnienia,
- e) błędne zweryfikowanie faktur otrzymanych od dostawców mediów przekazanych **Zleceniodawcy** celem zapłaty — w kwocie równej jednokrotnej wysokości błędu zweryfikowanej faktury,
- f) nieterminowe wystawienie faktury VAT w imieniu **Zleceniodawcy** — w kwocie równej dwukrotnej wysokości odsetek od powstałej zaległości podatkowej, jakie **Zleceniodawca** zobowiązany będzie zapłacić organowi podatkowemu,
- g) zaniechanie obowiązków w zakresie funkcjonowania tzw. pogotowia technicznego — w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy przypadek,
- h) opóźnienie w terminie zwołania zebrań — w wysokości 20 zł (słownie: dwadzieścia złotych) za każdy dzień opóźnienia. w stosunku do terminów określonych ustawowo

- i) stwierdzenie przez **Zleceniodawcę** nierzetelnie sporządzonego protokołu przeglądu technicznego budynku, protokołu badania stanu instalacji — w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy stwierdzony przypadek.
- j) stwierdzenie w sporządzanych sprawozdaniach, deklaracjach i pozostałych zestawieniach, nieprawidłowości lub niezgodności z ustalonymi zasadami wzorami albo przekazywanie ich po terminie — w wysokości 100 zł (słownie : sto złotych) za każdy stwierdzony przypadek
- k) nieudostępnienie właścicielom dokumentów wspólnoty w celu dokonania kontroli – 200 zł za każdy przypadek.

§ 6

1. **Zleceniodawca** zobowiązany jest do przekazywania **Zleceniobiorcy** niezbędnych do realizacji niniejszej umowy dokumentów lub ich kopii.
2. Wszelkie dokumenty przekazywane **Zleceniobiorcy** przez **Zleceniodawcę** związane z wykonywaniem niniejszej umowy **Zleceniobiorca** zwróci **Zleceniodawcy** po zakończeniu realizacji umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu umowy **Zleceniobiorca** jest obowiązany do :
 - 1) sporządzenia w terminie 1 miesiąca (z udziałem pełnomocników właścicieli lokali) protokołu zdawczo – odbiorczego dotyczącego:
 - stanu technicznego nieruchomości,
 - stanu prawnego nieruchomości,
 - stanu zobowiązań i wierzytelności Wspólnoty,
 - rozliczenia finansowego.
 - 2) przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.
 - 3) niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości oraz spraw Wspólnoty – w tym dokumentacji budowlanej, dokumentacji stanu prawnego nieruchomości i zawartych w imieniu Wspólnoty umów oraz dokumentacji księgowej.

§ 8

1. Zabezpieczeniem należytego wykonania niniejszej umowy stanowi polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej **Zleceniobiorcy** oraz odpowiedzialnego za wykonanie umowy zarządcy z uprawnieniami.
2. Odpowiedzialnym za wykonanie umowy ze strony **Zleceniobiorcy** jest;
Pan (i) – licencjonowany zarządca nieruchomości nr licencji

3 Nadzorującym wykonanie umowy ze strony **Zleceniodawcy** jest

§ 9

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia

§ 10

- 1 Zleceniodawca** może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
- a) w przypadku rażącego naruszenia a w szczególności notorycznie powtarzających się nieprawidłowości wyszczególnionych w § 3 nie przez **Zleceniobiorcę** praw **Zleceniodawcy** wynikających z niniejszej umowy oraz z przepisów ustaw, a także niewywiązywania się przez **Zleceniobiorcę** z obowiązków nań nałożonych w niniejszej umowie
 - b) w przypadku, gdy **Zleceniobiorca** zostanie postawiony w stan likwidacji lub upadłości.

§ 11

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności

§ 12

Spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby **Zleceniodawcy**.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 14

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze stron.(1 dla Gminy)

Zleceniobiorca

Zleceniodawca