

**Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną
zawarta dnia w Zabrze
pomiędzy**

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości położoną

w Zabrzu przy ul.

reprezentowaną przez Zarząd w składzie:

.....
zwaną dalej „Wspólnotą”

a

Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej „Mikulczyce” Sp. z o. o. z siedzibą
w Zabrzu przy ul. Tarnopolskiej 57
(KRS 0000110224), (NIP 648-20-42-714)
reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Zarządcą”,

o następującej treści:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Wspólnota oświadcza, iż na podstawie uchwały właścicieli nr
z dnia..... w sprawie ustalenia sposobu zarządu nad
nieruchomością oraz wyboru Zarządu Wspólnoty przy ul.
w Zabrzu o łącznej powierzchni użytkowej m² funkcję tą pełnić będzie –
Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej „Mikulczyce” Spółka z o. o.
w Zabrzu.
2. Zarządca oświadcza, iż posiada odpowiednie uprawnienia i doświadczenie w zakresie
zarządzania nieruchomościami oraz przyjmuje zarządzanie nieruchomością określoną
w pkt. 1.
3. Zarządca oświadcza, że posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości
i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć
w związku z wykonywaniem czynności zarządzania.

§ 2

Przedmiotem niniejszej umowy jest:

1. Zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnoty, prowadzenie wszelkich spraw
Wspólnoty wynikających z czynności zwykłego zarządu oraz udzielonych przez
Wspólnotę upoważnień, reprezentowanie Wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach
między Wspólnotą a właścicielami.

2. Zarządca wykonuje czynności będące przedmiotem umowy z należytą starannością, czuwa nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chroni interes Wspólnoty w toku powierzonych zadań i czynności.
3. Realizacja obowiązków określonych w pkt. 1 następuje poprzez wykonywanie czynności administracyjnych, koordynację czynności eksploatacyjnych oraz technicznego utrzymania budynku.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY

§ 3

Do obowiązków Zarządcy w zakresie czynności administracyjnych należy w szczególności:

1. Zawieranie, zmiana i rozwiązywanie w imieniu Wspólnoty umów związanych z zarządem nieruchomości wspólną oraz wykonywanie następujących czynności:
 - a) na dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, świadczenie usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
 - b) na udostępnianie części nieruchomości wspólnej w zamian za uzyskanie na rzecz Wspólnoty pożytków, po uzyskaniu zgody Wspólnoty w formie uchwały,
 - c) utrzymanie czystości,
 - d) wykonywanie w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych,
 - e) usuwanie awarii i skutków awarii, utrzymanie pogotowia awaryjnego.
2. Przyjmowanie oraz rejestrowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków właścicieli lokali dotyczących nieruchomości wspólnej, udzielanie im niezwłocznie odpowiedzi o sposobie załatwienia sprawy.
3. Informowanie właścicieli o istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej w formie pisemnej, oraz na tablicy ogłoszeń w budynku.
4. Zawieranie umów ubezpieczeniowych dotyczących co najmniej odpowiedzialności cywilnej.
5. Powiadamianie właścicieli o zmianie wysokości opłat związanych z dostawami mediów oraz usług dla nieruchomości.
6. Dochodzenie w drodze postępowania windykacyjnego i sądowego należnych od właścicieli kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat z tytułu dostaw mediów, a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.
7. Naliczanie i pobieranie opłat należnych od właścicieli oraz kontrolowanie terminów wpłat, a w przypadku opóźnień w zapłacie naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odsetki naliczane będą wg zasad określonych w uchwale Wspólnoty.
8. Przechowywanie i zabezpieczenie, a w stosownym czasie archiwizowanie dokumentów Wspólnoty i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej.
9. Prowadzenie i aktualizacja spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej oraz żądanie od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.
10. Prowadzenie rachunkowości Wspólnoty zgodnie z przepisami prawa.
11. Przedkładanie materiałów i informacji niezbędnych do sporządzania sprawozdań i informacji dotyczących Wspólnoty.
12. Prowadzenie spraw związanych z adaptacją pomieszczeń wspólnych.
13. Reprezentowanie Wspólnoty na zewnątrz.

§ 4

Do obowiązków Zarządcy w zakresie koordynacji czynności eksploatacyjnych należy w szczególności:

1. Utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz jego otoczenia.
2. Zapewnienie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz dokonywanie rozliczeń z tytułu dostaw mediów i usług.
3. Utrzymywanie pogotowia awaryjnego.
4. Bieżąca naprawa i konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
 - a) dokonywanie napraw nieruchomości wspólnej umożliwiających właścicielom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów osobowych, zbiorczej anteny telewizyjnej, instalacji odgromowej, instalacji domofonowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych i innych urządzeń,
 - b) usuwanie awarii oraz skutków awarii na nieruchomości wspólnej.
5. O dokonaniu czynności określonych w pkt 4b należy niezwłocznie poinformować Zarząd oraz właściciela.
6. Obsługa lokalnej kotłowni.

§ 5

Do obowiązków Zarządcy w zakresie czynności technicznego utrzymania budynku należy w szczególności:

1. Dokonywanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa następujących przeglądów budynku:
 - ogólnobudowlanego,
 - instalacji gazowej,
 - instalacji elektrycznej,
 - przewodów kominowych,
 - innych w razie zaistnienia potrzeby.
2. Prowadzenie dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego i przepisami dozoru technicznego dla obiektów i urządzeń technicznych, a w szczególności:
 - a) prowadzenie książki obiektu budowlanego,
 - b) sporządzanie protokołu badań i odbioru urządzeń technicznych dopuszczonych do ruchu, prowadzenie książki obsługi dźwigów, urządzeń hydroforowych, zbiorników ciśnieniowych i węzłów ciepłowniczych,
 - d) prowadzenie książki bieżącej ewidencji zgłoszeń konserwacyjnych i remontowych oraz ich realizacji.
3. Przygotowanie, wykonanie i finansowanie ze środków zgromadzonych na koncie remontowym kosztów remontów planowanych.
4. Zarządca wydaje środki zgromadzone w ramach zaliczki na koszty remontów na podstawie uchwały właścicieli lokali.
5. Przygotowanie, wykonanie i finansowanie ze środków zgromadzonych na rachunku bieżącym Wspólnoty kosztów napraw bieżących oraz usuwania awarii i jej skutków.

§ 6

Do kompetencji Zebrania Właścicieli należy w szczególności:

1. Uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.
2. Ocena pracy Zarządu.
3. Przyjęcie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.
4. W razie nie udzielenia Zarządowi absolutorium właściciele lokali zobowiązani są do zmiany Zarządu lub uregulowania kwestii zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób w ciągu 6 miesięcy od dnia odbycia zebrania, na którym absolutorium nie zostało udzielone, dokonując zmiany lub rozwiązania powyższej umowy.
5. Zarząd, po odmowie udzielenia absolutorium sprawuje swoje funkcje do czasu uregulowania przez właścicieli lokali kwestii zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy. Po upływie tego terminu, jeśli właściciele lokali nie podejmą działań, o których mowa w pkt. 4, umowę niniejszą uważa się za rozwiązaną, a zarząd nieruchomością wspólną za sprawowany bezpośrednio przez ogół właścicieli.
6. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości, wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, co zostanie udokumentowane zgodnie z przepisami prawa.

§ 7

1. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, nie uchybia to jednak postanowieniom dotyczącym obowiązków Wspólnoty i Zarządcy.
2. Każdy z właścicieli ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Na żądanie Zarządcy właściciele lokali obowiązani są zezwalać na wstęp do stanowiących ich własność lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, czy urządzenia.

§ 8

Zarządca dokonuje wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamia ich o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów.

§ 9

1. Uchwały właścicieli są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę, uchwała może być wynikiem głosów zebranych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
2. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie każdy właściciel lokalu powinien być powiadomiony przez Zarządcę na piśmie.
3. Właściciele mogą głosować przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.
4. W protokole zebrania należy stwierdzić prawidłowość jego zwołania, wymienić podjęte uchwały, ilość głosów oddanych za każdą uchwałą, przeciwko niej i wstrzymujących się. Do protokołu należy dołączyć zaproszenie, listę obecności z podpisami uczestników, pełnomocnictwa oraz inne dokumenty, w oparciu o które podjęte zostały uchwały. Protokół podpisują przewodniczący zebrania oraz protokolant.

5. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów.
6. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. W sprawach nie objętych porządkiem obrad, uchwały podjąć nie można.
8. Zebraniom właścicieli zwołanym z inicjatywy Zarządcy przewodniczy uprawniony przedstawiciel Zarządcy. Zebraniu zwołanemu na wniosek właścicieli przewodniczy wskazany przez nich właściciel.

III. STOSUNKI FINANSOWE

§10

1. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
 - a) wydatki na bieżącą konserwację i remonty,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za konserwację anteny zbiorczej, windy lub domofonu,
 - c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) wynagrodzenie członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Za realizację zadań określonych w niniejszej umowie ustalono (zgodnie z uchwałą Nr) wynagrodzenie miesięczne w wysokości nie większej niż zł
3. Jako podstawę do określenia ryczałtowego wynagrodzenia zarządcy ustalono miesięczną stawkę bazową za zarządzanie w wysokości zł za 1m² powierzchni użytkowej budynku.
4. Na pokrywanie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
5. Koszty zarządu nieruchomością wspólną za rok kalendarzowy (okres rozliczeniowy) ustalane są w drodze uchwały właścicieli lokali na podstawie faktycznie poniesionych wydatków i rozliczane są z właścicielami metodą rozliczeń indywidualnych z poszczególnymi właścicielami, odpowiednio do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Rozliczenie określone w pkt. 4 następuje po przyjęciu przez Zebranie Właścicieli rocznego sprawozdania finansowego.
7. W razie przewidywanej możliwości wystąpienia niedoboru finansowego Zarządca niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od jego wystąpienia, powiadamia Wspólnotę na piśmie wskazując przyczyny i wysokość przewidywanego niedoboru oraz proponuje metodę ich pokrycia.
8. Jeżeli pokrycie niedoboru wymaga zmiany wysokości zaliczki płaconej na pokrycie kosztów zarządu lub zaciągnięcia zobowiązań albo z wystąpienia z roszczeniami na drogę sądową w trybie art. 16 ustawy o własności lokali, Zarządca zwołuje zebranie właścicieli.
9. W dyspozycji Zarządcy pozostają środki finansowe zgromadzone na koncie Wspólnoty. Naprawy bieżące oraz usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości wspólnej mogą nastąpić w oparciu postanowienie Zarządcy ze złożeniem stosownej informacji Wspólnocie.

10. Wydatkowanie środków finansowych w ramach zaliczki na koszty remontów na: naprawy planowane odbywać się będzie po przedłożeniu przez Zarządcę kosztorysu inwestorskiego oraz przyjęciu przez Zebranie Właścicieli uchwały remontowej i ujęciu remontu w planie gospodarczym na dany rok.
11. Obowiązkiem Zarządcy jest merytoryczna kontrola faktur wystawianych przez dostawców mediów i usługodawców.

§11

1. Zarządca otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowe za:
 - a) realizację zadań określonych §3 oraz §5 pkt. 1 lit. a oraz pkt. 2 umowy.
 - b) koordynację zadań określonych w § 4 pkt. 1-6 oraz § 5 lit. b-e oraz pkt. 3-4 umowy.
2. Koszt realizacji zadań określonych w § 11 pkt. 1 lit. b pokrywa Wspólnota z zaliczek na koszty zarządu.

§12

1. Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
2. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele ponoszą pełne wydatki związane z utrzymaniem własnych lokali, jak np. opłaty za wodę, energię ciepłą, gaz, odprowadzanie ścieków, windę, antenę zbiorczą, wywóz śmieci itp.
3. Opłaty z tytułu dostarczania mediów do lokali właściciele uiszczają na konto Wspólnoty.
4. Właściciel zobowiązany jest poinformować Zarządcę o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość ponoszonych opłat.
5. W przypadku zmian cen jednostkowych za świadczenia, o których mowa w § 12 pkt. 2, opłaty z tego tytułu obciążające właścicieli ulegają automatycznie zmianom na podstawie obowiązujących przepisów lub zawartych umów.
6. Postawą zapłaty przez Gminę Zabrze zaliczki na koszty zarządu, zaliczki na koszty remontów oraz opłat wymienionych w § 12 pkt. 2 będzie nota księgową wystawioną przez Wspólnotę Mieszkaniową.
7. Dotychczasowe zawarte umowy tracą ważność.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§13

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony z mocą obowiązującą **od dnia**
2. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wszelkie zmiany treści umowy w części lub całości oraz jej wypowiedzenie wymagają zachowania formy pisemnej.
4. Niniejsza umowa odnosi skutek w stosunku do wszystkich kolejnych nabywców lokali w nieruchomości.
5. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (*Dz. U. 00.80.903*), przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa.
6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Zarząd Wspólnoty

Zarządca