

U M O W A O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

zawarta w dniu : roku pomiędzy :

* **Wspólnota Mieszkaniowa** Nieruchomości położonej w Tarnowie przy
ul. :

reprezentowaną przez :

- zam. : Tarnów ul.
- zam. : Tarnów ul.
- zam. : Tarnów ul.
- zam. : Tarnów ul.

zwaną w treści umowy : **„Zleceniodawcą”**

a

* **Miejskim Zarządem Budynków** Sp. z o.o. w Tarnowie z siedzibą przy
ul. Waryńskiego nr 9 (wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru
Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000061103 prowadzonym przez Sąd Rejonowy
w Krakowie - XII Wydział Gospodarczy. NIP : 873-000-75-56, REGON: 850034311,
Kapitał zakładowy 591.500 zł).

- reprezentowanym przez :

-
-

zwanym w treści umowy : **„zarządcą”**

§ 1

1. Zleceniodawca zleca, a zarządca przyjmuje zarządzanie nieruchomością położoną
w Tarnowie przy ul. - obejmującą budynek
w którym znajduje się lokali mieszkalnych - o łącznej powierzchni m².

(Obręb : . . . , działka gruntowa nr , , , wpisana do KW prowadzonej
przez Sąd Rejonowy w Tarnowie - Wydział VI Ksiąg Wieczystych).

2. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie
szkód mogących powstać w związku z prowadzoną działalnością, a nadto, że stosownie
do odnośnych przepisów czynności zarządzania wykonywane będą przez zatrudnionych
licencjonowanych zarządców w osobach : Janusz Galas (nr licencji : 4529), Władysław
Bera (nr licencji : 4378), Stanisław Słowik (nr licencji : 8296) Paulina Dziadosz (nr licencji :
23692), Kinga Damian (nr licencji : 23538).

3. Stan budynku, poszczególnych elementów jego wyposażenia i stan techniczny
urządzeń znajdujących się w obrębie nieruchomości jest zarządcy znany na podstawie
książki obiektu budowlanego, załączonych do niej protokołów branżowych z przeglądu
budynku, oraz oględzin.

4. Istniejąca dokumentacja techniczna i księgową oraz inne dokumenty niezbędne
do prawidłowego wykonywania czynności objętych umową pozostaną w posiadaniu
Zarządcy. Dokumenty te i dokumentację zarządca zwróci Zleceniodawcy po rozwiązaniu
niniejszej umowy.

5. Zarządca w terminie do 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy przedstawi
Zleceniodawcy wykaz brakującej dokumentacji w celu spowodowania jej uzupełnienia
stosownie do obowiązujących przepisów.

§ 2

1. Zarządca uprawniony jest do samodzielnego podejmowania decyzji mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością określonych niniejszą umową.
2. Zleceniodawca udziela zarządcy pełnomocnictwa do reprezentowania jego interesów we wszystkich sprawach dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością do prowadzenia których, jest on zobowiązany niniejszą umową.

§ 3

Do obowiązków zarządcy - w ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną należy w szczególności :

1. utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz otoczenia do granic nieruchomości gruntowej.
2. utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, bieżąca konserwacja nieruchomości, a w szczególności dokonywanie niezbędnych napraw budynku, urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, bieżącej wody oraz z innych urządzeń należących do wyposażenia, odpowiednio do dysponowanych środków finansowych.
3. zlecenie usuwania awarii i skutków awarii na nieruchomości.
4. zlecenie (w drodze przetargów) remontów, modernizacji, itp. - zgodnie z planem gospodarczym na dany rok kalendarzowy przyjętym przez Zleceniodawcę stosowną uchwałą Wspólnoty - finansowanych z funduszu remontowego wspólnoty. Nadzór nad wykonywaniem, odbiór robót i zapłata - zgodnie z zawartymi umowami.
5. zlecenie przeglądów okresowych instalacji i przewodów kominowych w jakie wyposażony jest budynek - zgodnie z wymogami prawa budowlanego - finansowanych z zaliczki na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej. Nadzór nad wykonywaniem i zapłata za te usługi.
6. nadzór nad wykonywaniem i rozliczanie zawartych umów o dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody i kanalizacji, (innych).
7. naliczanie i pobieranie czynszów, zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na fundusz remontowy, zaliczek na poczet opłat za świadczenia, oraz innych pożytków przynoszonych przez nieruchomość wspólną.
8. dochodzenie w imieniu Zleceniodawcy na drodze sądowej należności przypadających z zarządzanej nieruchomości w tym należności opisanych w ustępie poprzedzającym.
9. prowadzenie ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ewidencji kosztów zarządu nieruchomością, przychodów z zarządzanej nieruchomości, należności i zobowiązań związanych z nieruchomością i z zarządzaniem nią, a także ewidencji rozliczeń z innych tytułów związanych z nieruchomością.
10. przechowywanie i zabezpieczanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości, także sporządzanie dokumentacji odpowiednio do wymogów przewidzianych przepisami.
11. opracowywanie i przedkładanie Zleceniodawcy do akceptacji rocznych planów gospodarczych dla nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem niezbędnych środków finansowych, a także - na odrębny wniosek - przygotowywanie wieloletnich planów gospodarczych.

12. przygotowywanie dla Zarządu Wspólnoty dokumentów, rozliczeń i sprawozdań koniecznych na coroczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, bilansu rocznego oraz innych - wynikających z przepisów prawa dokumentów dla organów podatkowych.
13. reprezentowanie Wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaną nieruchomością, a mieszczących się w zakresie uprawnień i obowiązków powierzonych niniejszą umową.
14. wykonywanie poleceń i dyspozycji Zleceniodawcy związanych z zarządzaną nieruchomością, o ile nie są sprzeczne z niniejszą umową oraz obowiązującym prawem.
15. udzielanie Zleceniodawcy na każde jego życzenie wyczerpujących informacji o sprawach dotyczących nieruchomości.
16. wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością - związanych z realizacją niniejszej umowy i mieszczących się w granicach zwykłego zarządu.

§ 4

Zarządca obowiązany jest zdawać Zleceniodawcy sprawozdanie rzeczowe i finansowe ze sprawowanego zarządu za okresy obrachunkowe za które strony przyjmują rok kalendarzowy w terminie - nie później niż - do 90 dni po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

§ 5

1. Zleceniodawca ponosi wszelkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości i zarządzaniem nią, a także z inwestowaniem, a każdy Członek Wspólnoty Mieszkaniowej ponosi koszty związane z utrzymaniem swojego lokalu i partycypuje w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.
2. Zleceniodawca zobowiązuje zarządcę do zawarcia umowy z każdym z Członków Wspólnoty Mieszkaniowej - określającej wysokość przypadających dla niego zaliczek, sposób i terminy ich uiszczania oraz sposób i terminy rozliczeń po zakończeniu okresu obrachunkowego.
3. Z zaliczek i opłat wnoszonych przez właścicieli - pokrywane będą :
 - wydatki na remonty i konserwacje
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości
 - opłaty za dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków, za korzystanie z dźwigów osobowych, anteny zbiorczej i innych
 - wydatki na utrzymanie czystości i porządku
 - ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali
 - wynagrodzenie zarządcy
4. Z przypadających, z zarządzanej nieruchomości należności - Zarządca w pierwszej kolejności ma prawo potrącić swoje wynagrodzenie, a następnie regulować zobowiązania wg następującej kolejności:
 - podatki i inne opłaty publicznoprawne o ile nie są uiszczane przez właścicieli
 - należności wynikające z umów zawartych na dostawę świadczeń, ubezpieczeń i itp.
 - koszty utrzymania porządku i czystości oraz bieżącego utrzymania i konserwacji budynku
 - koszty remontów
 - inne zobowiązania

5. W przypadku wystąpienia z przyczyn niezależnych od zarządcy zdarzenia powodującego konieczność poniesienia na nieruchomości wydatków nie związanych z bieżącą obsługą (wyluczając zdarzenia objęte umową ubezpieczenia) ma on prawo wystąpić do Zleceniodawcy o pokrycie kosztów w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty pisemnego zawiadomienia o zdarzeniu i wynikłych stąd kosztach, lub uzależnić ich wydatkowanie od gwarancji zgody zapłaty przez Zleceniodawcę. W razie nie pokrycia tych kosztów w terminie 30-dniowym - zarządca ma prawo potrącić koszty w udowodnionej wysokości z Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej.

6. Z tytułu wykonywania obowiązków przewidzianych niniejszą umową - zarządcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie umowne - ustalone corocznie - na okres od dnia 01 kwietnia - do dnia 31 marca roku następnego - uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej, płatne (na podstawie faktury wystawionej przez zarządcę ostatniego dnia roboczego miesiąca, w którym miało miejsce wykonania usługi) w terminie 7 dni od daty wystawienia.

7. Zarządca nie może czerpać innych korzyści z zarządzanej nieruchomości oprócz wynagrodzenia o którym mowa w ust. 6.

§ 6

Zarządca jest zobowiązany pokryć zawinione przez siebie szkody powstałe w związku z zarządzaniem nieruchomością oraz podczas wykonywania innych czynności związanych z realizacją niniejszej umowy.

§ 7

1. Umowa obowiązuje strony od dnia i zostaje zawarta na czas nieokreślony, przy czym każda ze stron może ją wypowiedzieć na piśmie - na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Protokolarne przekazanie nieruchomości przez zarządcę nastąpi w dniu wygaśnięcia umowy.

4. Sprawozdanie rzeczowe, finansowe ze sprawowanego zarządu i stosowne rozliczenie przedstawi zarządca w terminie do 45 dni po wygaśnięciu umowy.

§ 8

W razie sporu związanego z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddadzą się jego rozpoznania przez właściwy rzeczowo Sąd Powszechny w Tarnowie.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

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

Zleceniodawca :

(w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej -
Zarząd Wspólnoty :)

Zarządca :