

**UMOWA**  
**zlecenia zarządu nieruchomością wspólną**

Umowa zawarta w dniu 02.01.2012r. pomiędzy :

**„Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Plac Nr. 5” położoną w Katowicach**  
reprezentowaną przez **Zarząd Wspólnoty** w osobach :

1. Sławomir Krynicki zamieszkały przy ul. Janowskiej 8/2 w Katowicach
2. Vasil Tushev zamieszkały przy ul. Janowskiej 4/12 w Katowicach
3. Filip Mazurkiewicz zamieszkały przy ul. Janowskiej 8/11 w Katowicach
4. Renata Bednorz zamieszkała przy ul. Szopienickiej 50/7 w Katowicach
5. Jolanta Solarz zamieszkała przy ul. Szopienickiej 52/11 w Katowicach
6. Adam Biolik zamieszkały przy ul. Janowskiej 10/6 w Katowicach
7. Irena Knapik – Dombek zamieszkała przy ul. Janowskiej 8/9 w Katowicach
8. Helena Stegmann – Trojnar zamieszkała przy ul. Krawczyka 6/10 w Katowicach

**zwaną dalej „Wspólnotą”**

a

**Hutniczo – Górnica Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą 40-853 Katowice, ul. Gliwicka 65**  
NIP : 9540018095 KRS 0000143600

w imieniu, której działa :

Adam Bomba – Prezes Zarządu Spółdzielni

Zbigniew Sztos – Vice Prezes Zarządu Spółdzielni

**zwaną dalej „Zleceniobiorcą ”**

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest określenie zasad, na jakich Zleceniobiorca świadczyć będzie na rzecz Wspólnoty kompleksowe usługi w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną budynków, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Ilekroć w Umowie niniejszej mówi się o „nieruchomości”, pod pojęciem tym Strony rozumieją budynki mieszkalne położone w Katowicach przy ul. Pl. Wyzwolenia 9, ul. Szopienicka 48, ul. Szopienicka 50, ul. Szopienicka 52, ul. Janowska 2, ul. Janowska 4, ul. Janowska 6, ul. Janowska 8, ul. Janowska 10, ul. Krawczyka 2, ul. Krawczyka 4, ul. Krawczyka 6 - z wyłączeniem lokali – stosownie do treści zapisów w dziale I Księgi Wieczystej nr KA1K/00086106/1 prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Katowicach, położone na działce gruntu o numerze geodezyjnym nr 702/86. Łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 7.758,24m<sup>2</sup>

§ 2

Wspólnota Mieszkaniowa zleca Zleceniobiorcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a Zleceniobiorca powyższy obowiązek przyjmuje.

1. Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują w szczególności :
  - 1) prowadzenie wykazu właścicieli lokali oraz weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego lokali i nieruchomości;
  - 2) prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa;
  - 3) zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego oraz branie udziału w tych kontrolach osobiście lub przez upoważnione osoby;
  - 4) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonego w § 1 umowy, chodników przed nieruchomością i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź z postanowień ustaw; do obowiązków Zleceniobiorcy należy samodzielne zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania poprzez angażowanie dozorczy lub wybór innej formy działania;
  - 5) zapewnienie ochrony nieruchomości w formie określonej przez Wspólnotę;
  - 6) zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych;
  - 7) zapewnienie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;
  - 8) zapewnienie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw budynków i ich pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej wody, gazu oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej;
  - 9) usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w § 6 umowy;
  - 10) opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
  - 11) zawieranie umów o dostawy, roboty bądź usługi, związanych z realizacją zadań wymienionych w punktach 3 - 8 umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych;
  - 12) reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami, wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami Wspólnoty i osobami trzecimi;
  - 13) przygotowywanie, zwoływanie i obsługę zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej;
  - 14) przygotowywanie projektów planu gospodarczego (w formie planu rzeczowo-finansowego) i korekt tego planu – w tym przychodów i wydatków z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej;
  - 15) przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczego, o którym mowa w punkcie 13 – w tym rozliczeń funduszu remontowego;
  - 16) reprezentowanie Wspólnoty przed Urzędem Skarbowym oraz składanie odpowiednich deklaracji podatkowych,
  - 17) otwarcie, zmiana i prowadzenie rachunku bankowego Wspólnoty oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy;
  - 18) prowadzenie pozaksięgowej ewidencji przychodów i kosztów na zasadach Ustawy o rachunkowości;
  - 19) sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego;
  - 20) pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości;

- 21) wynajmowanie pomieszczeń w nieruchomości wspólnej, o ile do tego celu były przeznaczone;
- 22) wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń w stosunku do właścicieli lokali;
- 23) windykację opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym;
- 24) wykonywanie innych czynności przewidzianych przez ustawę o własności lokali.

#### § 4

1. Strony ustalają, że opłaty wnoszone przez właścicieli lokali składają się z :
  - a) zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - b) zaliczki na wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - c) zaliczki za świadczenia obejmujące dostawy do lokali zimnej wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
2. Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za zimną wodę, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków oraz za inne usługi wpływające na wysokość opłaty – opłata zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona od dnia zmiany cen – przez Zleceniobiorcę. Zleceniobiorca ma obowiązek zawiadomienia właścicieli lokali o dokonanej podwyżce lub obniżce.

#### § 5

1. Zleceniobiorca jest uprawniony do przeprowadzania remontu lub modernizacji budynków wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego uchwałą właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności (awarii).
2. Zleceniobiorca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli lokali, na zmiany zakresu robót wymagane są odrębne uchwały Wspólnoty.

#### § 6

W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zleceniobiorca może samodzielnie z posiadanych środków (ze środków funduszu remontowego) usunąć awarię i jej skutki.

#### § 7

1. Zleceniobiorca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą Zebrania Wspólnoty (będącej iloczynem łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz stawki za m<sup>2</sup>) płatnych z dołu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Zleceniobiorcę. Strony ustalają, że stawka wynagrodzenia Zleceniobiorcy od dnia 01.02.2012r. wynosi 0,80 zł netto/m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 7.758,24m<sup>2</sup> x 0,80 zł netto/m<sup>2</sup> = 6.206,59 zł netto/miesięcznie (słownie : sześć tysięcy dwieście sześć złotych 59/100). Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty własne Zleceniobiorcy niezbędne do wykonywania umowy (administracja, telefony itd.).
2. Zleceniobiorca wykonuje wyżej wymienione czynności bezpośrednio, a czynności zwykłego zarządu objęte stawką ryczałtową wynagrodzenia Zleceniobiorcy (wszystkie lub część z nich), może zlecić osobie albo osobom fizycznym lub prawnym na podstawie umowy, zawieranej przez Zleceniobiorcę samodzielnie.
3. Zleceniobiorca ma prawo do pobierania innych pożytków z nieruchomości poza wynagrodzeniem. W takim przypadku Strony Umowy zawrą odrębne pisemne porozumienie.

## § 8

1. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działania i zaniechania swoje oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.
2. Osobą odpowiedzialną ze strony Zleceniobiorcy za realizację umowy jest wybrany na mocy uchwały Wspólnoty nr 4/2011 z dnia 09.12.2011r. Zarządca P. Adam Bomba - Licencja zawodowa w zakresie zarządzania nieruchomościami Nr 10391.

## § 9

1. Na pisemny wniosek co najmniej 1/10 właścicieli lokali, liczonej wg udziałów, Zleceniobiorca zobowiązany jest zwołać zebranie właścicieli. Zebranie powinno się odbyć w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku, a jeżeli wnioskodawcy wyznaczyli termin późniejszy – w terminie wyznaczonym przez wnioskodawców.
2. Jeżeli Zleceniobiorca nie dotrzymał terminu, o którym mowa w ust. 1, zebranie ma prawo zwołać każdy z właścicieli.
3. Postanowienia ust. 2 obowiązują również w przypadku, gdy Zleceniobiorca nie zwoła – najpóźniej na dzień 31 marca każdego roku – zebrania sprawozdawczego, o którym mowa w art. 30 ustawy o własności lokali.

## § 10

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nie określony. Każdej ze Stron służy prawo trzymiesięcznego pisemnego wypowiedzenia warunków umowy na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 11

1. Po zakończeniu sprawowania zarządu i rozwiązaniu umowy – Zleceniobiorca obowiązany jest do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego :
  - a) stanu technicznego nieruchomości,
  - b) stanu prawnego nieruchomości,
  - c) stanu zobowiązań i praw Wspólnoty.
2. Wydania dokumentacji Wspólnoty, którą przejął i lub uzyskał w toku realizacji umowy.

## § 12

Umowa wiąże strony od dnia 01.02.2012r., a jej zmiana wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw zawierających regulacje dotyczące prawa własności.

§ 14

Wszystkie spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy miejscowo właściwe dla siedziby Wspólnoty.

§ 15

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Wspólnoty i Zleceniobiorcy nieruchomości.
2. Dla ważności oświadczenia woli złożonego w imieniu Wspólnoty wystarcza złożenie podpisów pod umową przez 2-ch członków Zarządu Wspólnoty.

**ZA WSPÓLNOTĘ :**

1. ....

2. ....

3. ....

4. *Remigiusz Bednarek* .....

5. ....

6. *Adam Bold* .....

7. *Stanisław* .....

8. ....

**ZA ZLECENIOBIORCĘ**

*[Faint stamp: Stowarzyszenie Nieruchomości, Zarząd, Działalność]*

.....

*[Faint stamp: Stowarzyszenie Nieruchomości, Zarząd, Działalność]*

.....

*[Handwritten signature]*