

Umowa o Administrowanie Nieruchomością Wspólną

Zawarta we Wrocławiu, w dniu pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową** nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. , w imieniu której działa Zarząd Wspólnoty wskazany w Uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia

1. P., zam. Wrocław ul.
legitymujący się dowodem osobistym seria nr
2. P., zam. Wrocław ul.
legitymująca się dowodem osobistym seria nr

zwaną w dalszej części umowy **Wspólnotą**

a

„Kompleksowa Obsługa Osiedla” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Papiernicza 9 / 11, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000021524, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 50000,00złoty,

NIP 894-258-10-82

reprezentowaną przez:

- a) Danutę Szymczyk - Prezesa Zarządu
- b) Irenę Łatę - Wice Prezesa Zarządu

zwanym/zwaną w dalszej części umowy **Zarządcą**

§ 1

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Zarządcę czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a także czynności przekraczających zwykły zarząd przekazanych Zarządcy stosowną uchwałą Wspólnoty w sposób i na zasadach określonych niniejszą umową.

§ 2

1. Strony umowy stwierdzają, że nieruchomość wspólna będąca przedmiotem niniejszej umowy, położona jest we Wrocławiu, przy, działka nr AM- o powierzchni m² obejmująca budynek mieszkalny o dziesięciu lokalach mieszkalnych (powierzchnia użytkowa wraz z pomieszczeniami przynależnymim2) obręb
- Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyki prowadzi Księgę Wieczystą KW nr
2. Członkowie Wspólnoty zgodnie oświadczają że są współwłaścicielami nieruchomości opisanej w § 2 ust. 1.
3. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej stosownie do art. 186 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).
4. Zarządca Nieruchomości oświadcza, że osobami działającymi w jego imieniu i odpowiedzialnymi zawodowo za realizację niniejszej umowy są; nr licencji i nr licencji

§ 3

1. W ramach niniejszej umowy Wspólnota zleca Zarządcy wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a także czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane Zarządcy stosowną uchwałą Wspólnoty, a Zarządca powyższe czynności zobowiązuje się wykonywać.
2. Zarządca kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.
3. Zarządca wykonuje czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a także czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane Zarządcy uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z ust. 5 niniejszego paragrafu.
4. W sprawach zwykłego zarządu, Zarządca uprawniony jest do składania oświadczeń woli w imieniu, na rzecz i rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej.
5. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uprzednia pisemna zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały oraz uchwała udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

§ 4

Do obowiązków Zarządcy należy:

1. Sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości i przyjęcie dokumentacji technicznej (budowlanej, po wykonawczej i książki obiektu budowlanego), eksploatacyjnej, finansowo-księgowej i innej, w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej;
2. Reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych Zarządcy niniejszą umową;
3. Reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunkach z poszczególnymi właścicielami lokali;
4. Przechowywanie, zabezpieczanie i zabezpieczanie dokumentacji nieruchomości, w tym w szczególności dokumentacji finansowej, technicznej i eksploatacyjnej;
5. Ustalanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali; wykazu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej oraz wykazu lokali nie wyodrębnionych;
6. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, w tym w szczególności zlecenie wykonania w razie takiej potrzeby inwentaryzacji budowlanej obiektu oraz projektów budowlanych częściowych i całkowitych remontów budynku zgodnie z podjętymi uprzednio Uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej;
7. Zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, a w szczególności zgodnie z art. 62 ust 1 pkt 1 lit. c) , pkt 2 i pkt 3 ustawy – prawo budowlane;
8. Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z użytkowaniem budynku i lokali - umożliwiającym korzystanie, w szczególności: z instalacji i urządzeń wentylacyjnych, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronowej, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, wewnętrznych urządzeń do

- usuwania odpadów i nieczystości stałych, dźwigów osobowych, anteny zbiorczej, domofonu oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku - zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego i odrębnymi przepisami z uwzględnieniem faktycznego stanu tak lokali jak i budynku.
9. Zapewnienie na terenie będącym własnością Wspólnoty Mieszkaniowej lub poprzez zawarcie umów dzierżaw, miejsca odbioru wszelkich odpadów i nieczystości stałych, a w szczególności odpadów komunalnych – właścicielom i najemcom zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych,
 10. Zapewnienie bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 11. Zawieranie umów na usługi eksploatacyjne, i inne usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;
 12. Zlecenie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej poprzez wybór wykonawców, negocjowanie korzystnych dla Wspólnoty warunków zawartych umów i egzekwowanie ich wykonania w zakresie dokonywania napraw części wspólnych budynku oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, dźwigów osobowych, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej w ramach przeznaczonej na ten cel kwoty zgodnie z uchwalonym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku konieczności przeznaczenia na prace związane z bieżącą konserwacją jednorazowo kwot większych niż to wynika z uchwalonego rocznego planu gospodarczego - wymagana jest uprzednia zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale;
 13. Zlecenie usuwania awarii i jej skutków w części nieruchomości wspólnej, na warunkach określonych w § 11 niniejszej umowy;
 14. Występowanie do właścicieli lokali z żądaniem zezwolenia na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
 15. Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie obejmującym jej część wspólną, zgodnie z § 3 ust. 5 niniejszej umowy. Pełnienie obowiązków inwestora zastępczego na zasadach określonych w uchwale wspólnoty mieszkaniowej;
 16. Nadzór nad utrzymaniem w należyтым porządku i czystości wszelkich pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali w nieruchomości określonej w § 2 umowy, terenów zewnętrznych będących własnością wspólnoty mieszkaniowej oraz chodnika wzdłuż tej nieruchomości i innych terenów znajdujących się w posiadaniu Wspólnoty (jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów i obowiązujących przepisów, a w szczególności z przepisów ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz. U. 2005 r. Nr 236 poz. 2008 ze zm.);
 17. Zawieranie w imieniu i na rzecz wspólnoty umów z dostawcami mediów : energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu oraz umów dotyczących odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z nieruchomości – zgodnie z jej wyposażeniem;
 18. Wydawanie właścicielom lokali na ich wniosek książeczek opłat zaliczek;
 19. Uiszczanie w imieniu wspólnoty podatków i opłat o charakterze publicznoprawnym, których obowiązek zapłaty wynika z przepisów prawa , i których właściciele lokali nie pokrywają bezpośrednio

20. Sporządzanie i doręczenie każdemu z właścicieli rocznego sprawozdania z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej wraz ze sprawozdaniem finansowym najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego;
21. Przygotowanie wszelkich projektów planów rzeczowo-finansowych z ich rozliczeniami oraz uchwał Właścicieli lokali;
22. Otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy, z tym, że dla Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej powinien być prowadzony odrębny rachunek, wydzielone subkonto lub oraz prowadzenie ewidencji w sposób zapewniający księgowo wyodrębnienie środków zgromadzonych na Funduszu Remontowym. W celu realizacji tego obowiązku Właściciele udzielą Zarządcy odpowiedniego pełnomocnictwa w drodze uchwały odrębną uchwałą;
23. Prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek naliczonych, wpłaconych na pokrycie kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – w zakresie i w sposób określony w uchwale podjętej przez właścicieli lokali oraz sporządzanie rocznego rozliczenia kosztów i wpłat wnoszonych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną odrębnie dla każdego właściciela lokalu za każdy rok obrachunkowy odrębnie;
24. Prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów z tytułu mediów, zaliczek i wpłat na pokrycie kosztów mediów dostarczanych do lokali w przypadku braku umowy indywidualnej właściciela z dostawcą, a także rozliczeń tych kosztów w podziale na każdy z lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych w oparciu o dane przekazywane od właścicieli lokali wpływające na wymiar wysokości naliczeń miesięcznych. Zarówno ewidencja finansowa jak i rzeczywiste rozliczenie kosztów i wpłat powinny uwzględniać podział na rodzaj poniesionych kosztów. Rozliczenia kosztów mediów są dokonywane w terminach i w oparciu o przyjęty w drodze uchwały Wspólnoty regulamin rozliczeń mediów. W przypadku braku danych od właścicieli informacji mających wpływ na wymiar miesięcznego naliczenia opłat stosuje się dane obowiązujące w poprzednich okresach rozliczeniowych chyba, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej stanowi inaczej;
25. Przygotowywanie informacji kwartalnych, o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości, przychodach Wspólnoty Mieszkaniowej oraz innych informacji dotyczących prowadzonego zarządu nieruchomością wspólną – na pisemne żądanie właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej;
26. Prowadzenie ewidencji wpłat zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dokonywanych przez właścicieli do dnia 10-go każdego miesiąca oraz windykacja i dochodzenie wierzytelności należnych od właścicieli lokali;
27. Prowadzenie ewidencji należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz windykacja i dochodzenie tych wierzytelności;
28. Zapewnienie terminowego opłacania podatków, ubezpieczeń i innych opłat publicznoprawnych obciążających nieruchomość wspólną;
29. Prowadzenie rozliczeń, a w szczególności sprawdzanie prawidłowości otrzymywanych przez Wspólnotę rachunków i faktur oraz dokonywanie ich płatności w zakresie zawartych przez Wspólnotę umów;
30. Wynajmowanie pomieszczeń i lokali, w tym garaży, stanowiących nieruchomość wspólną, wynajmowanie (udostępnianie) ścian budynku na reklamy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
31. Prowadzenie windykacji wszelkich wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunku do poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej i osób trzecich, włącznie z podpisywaniem porozumień o rozłożeniu zaległości na raty, zastępowaniem Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami cywilnymi wszystkich

instancji i w postępowaniach egzekucyjnych przez Zarządcę Nieruchomości jako podmiot pozostający na podstawie niniejszej umowy w stałym stosunku zlecenia stosownie do art. 87 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego. Przy czym działania opisane w niniejszym ustępie mogą zostać podjęte przez Zarządcę dopiero po uzyskaniu uprzedniej zgody wspólnoty wyrażonej w uchwale;

32. Wydawanie zaświadczeń lub innych dokumentów wymaganych przepisami prawa, o ile stanowi to czynność zwykłego zarządu;
33. Wykonywanie prawomocnie podjętych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej;
34. Reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami oraz organami administracji publicznej w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną;
35. Ustanawianie pełnomocników do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach określonych w niniejszej umowie oraz innych przepisach i zawieranie z nimi stosownych umów po uzyskaniu uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały;
36. Zapewnienie właścicielom dostępu do dokumentów Wspólnoty.
37. Udzielenia Zarządcy pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty we wszystkich sprawach z organami podatkowymi, w szczególności do podpisywania deklaracji, aktualizacji oraz innych dokumentów.

§ 5

1. Zebrania Właścicieli zwoływane są co najmniej raz w roku, nie później jednak niż w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku.
2. Zebrania przygotowuje, zwołuje i obsługuje Zarządca lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
3. O terminie, miejscu i porządku zebrania Zarządca powiadamia na piśmie wszystkich właścicieli lokali nie później niż na tydzień przed planowanym zebraniem. W przypadku umieszczenia w porządku obrad punktu dotyczącego zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, czy też innej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu Zarządca poinformuje o treści proponowanych zmian wraz z projektami uchwał.
4. Z każdego zebrania Właścicieli lokali Zarządca sporządza pisemny protokół. Protokół ten powinien zostać odczytany na zebraniu.
5. Na pisemne żądanie 1/10 właścicieli lokali liczonych udziałami Zarządca jest zobowiązany w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku zwołać zebranie właścicieli lokali.
6. Jeżeli Zarządca nie spełni żądania o którym mowa w ust 5 w terminie do 6 tygodni od złożenia wniosku zebranie ma prawo zwołać 1/10 właścicieli.
7. W przypadku podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów, bądź częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, Zarządca powiadomi Właścicieli o treści podjętych uchwał.

§ 6

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są:

1. Czynności wskazane przez ustawodawcę w art. 22 ust 3 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.),
2. Zawieranie, zmiana treści lub rozwiązanie umowy o zarządzanie,
3. Dokonanie połączenia nieruchomości wspólnych Wspólnot Mieszkaniowych,
4. Zaciąganie zobowiązań finansowych przez Wspólnotę np. podpisanie umowy kredytu,

5. Rozporządzanie nieruchomością wspólną (sprzedaż, obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym, obciążenie prawem zobowiązaniowym itp.),
6. Określenie algorytmu podziału kosztów rodzajowych stanowiących składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów świadczeń przypadających na indywidualne lokale w sytuacji, gdy nie są one rozliczane na poszczególnych członków wspólnoty według posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej,
7. Udzielenie Zarządcy pełnomocnictwa szczegółowego na zawieranie umów, które przekraczają zakres zwykłego zarządu.

§ 7

Właściciele lokali zobowiązani są do:

1. Korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz przestrzegania regulaminu porządku domowego jeżeli został on ustalony odrębną uchwałą wspólnoty;
2. Ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości oraz utrzymaniem swoich lokali, w szczególności z tytułu opłat za energię elektryczną i ciepłą, wodę, gaz odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych;
3. Utrzymywanie swoich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności ponoszenia kosztów ich remontów i modernizacji;
4. Terminowego wnoszenia opłat, związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz kosztami przypadającymi na poszczególne lokale;
5. Informowanie zarządcy o powstałych uszkodzeniach w lokalach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub wadliwe działanie urządzeń wspólnego użytkowania;
6. Informowanie Zarządcy w formie pisemnej o liczbie osób przebywających w lokalu;
7. Umożliwienie wstępu do lokalu na żądanie Zarządcy, 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.

§ 8

1. Strony ustalają, że w skład zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wchodzi następujące należności:
 - 1) Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w skład których wchodzi:
 - a) wydatki na bieżące naprawy i konserwację,
 - b) wydatki na przeglądy budynku, zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - c) wydatki na usługi kominiarskie,
 - d) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą,
 - e) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
 - f) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - g) wydatki związane z prowadzeniem rachunku bankowego,
 - h) wynagrodzenie Zarządcy,

- 2) Zaliczki na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej jeżeli Wspólnota podejmie uchwałę o jego utworzeniu, z którego pokrywane będą koszty remontów oraz modernizacji nieruchomości wspólnej.
 - 3) Inne opłaty ustalone na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - 4) Wydatki na pokrycie kosztów remontów części wspólnej ustalone na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Koszty wymienione w § 8 ust 1 niniejszej umowy właściciele lokali płacić będą w formie zaliczki w wysokości ustalonej zgodnie z uchwalonym przez Wspólnotę rocznym planem gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną.
 3. Zmiana wysokości opłat z tytułu wydatków określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, następuje na podstawie uchwały właścicieli.

§ 9

1. Na mocy niniejszej umowy Zarządca jest uprawniony do rozliczania płatności za świadczenia obejmujące: dostawę do lokali zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych, dostawy centralnego ogrzewania, podgrzania wody, wywozu nieczystości stałych, w tym do odbioru faktur, pobierania opłat od właścicieli lokali i ich rozliczania zgodnie z ust 3 niniejszego paragrafu.
2. Postanowienia pkt 1 nie dotyczą opłat które właściciele wnoszą bezpośrednio do dostawców mediów na podstawie indywidualnie zawartych umów.
3. Zasady pobierania opłat oraz ich rozliczania określa uchwała Wspólnoty w formie regulaminu.
4. Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen przez dostawców za media opłata ponoszona przez właścicieli lokali zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona przez Zarządcę, który niezwłocznie w formie pisemnej zawiadomi właścicieli o dokonanych zmianach.

§ 10

1. Zarządca jest uprawniony do przeprowadzania remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie planu finansowania remontów zatwierdzonego prawomocną uchwałą właścicieli lokali w zakresie i rozmiarze w niej określonym. Postanowienia niniejszego ustępu nie mają zastosowania w przypadku, gdy remont jest konieczny ze względu na zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców.
2. Zarządca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach planu finansowania remontów w ramach pełnomocnictwa udzielonego w formie uchwały właścicieli lokali.
3. Na Zarządcy ciąży obowiązek zlecenia zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonania robót remontowych i modernizacyjnych wykonawcom na podstawie ustaleń zawartych w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 11

1. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianej awarii dotyczącej części wspólnych nieruchomości Wspólnoty, Zarządca upoważniony jest do pokrycia kosztów usunięcia awarii i jej skutków ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej zgromadzonych na rachunku bieżącym z wyłączeniem środków Funduszu Remontowego z zastrzeżeniem ust 2 niniejszego paragrafu.
2. Uprzednia zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale jest wymagana:
 - 1) w przypadku konieczności przeznaczenia na koszty usunięcia awarii kwot

- większych niż 2000 zł,
- 2) w przypadku gdy koszty związane z usunięciem awarii przewyższają kwotę przeznaczoną na ten cel zgodnie z uchwalonym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym.
 3. Zarządca ma obowiązek niezwłocznie pisemnie zawiadomić o zdarzeniu, o którym mowa w ust. 1. Wspólnotę Mieszkaniową oraz przedstawić protokół poawaryjny wraz z kosztorysem wykonanych prac na najbliższym zebraniu Właścicieli.
 4. W przypadku awarii zagrażającej mieniu i zdrowiu właścicieli oraz innych osób zapisów ustępu 2 niniejszego paragrafu nie stosuje się.

§ 12

1. Zarządcy za wykonanie przedmiotu umowy przysługuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości ustalonej zgodnie z uchwałą właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy.
2. Zarządca jest upoważniony do wystawiania faktur VAT, nie wcześniej niż 10-go każdego miesiąca trwania umowy z góry.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1. będzie pobierane przez Zarządcę na podstawie pełnomocnictwa Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, płatne będzie w terminie 7 dni od dnia wystawienia i przedłożenia faktury VAT – na rachunek Zarządcy, prowadzony przez Bank Zachodni WBK VIII O/Wrocław 72 1090 2398 0000 0006 0802 7266 Każde pobranie przez Zarządcę środków z tyt. wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z rachunku bankowego wspólnoty, należy opatrzyć czytelnym opisem. Opis ten powinien zawierać informację o tym, za jaki okres zostało pobrane wynagrodzenie (miesiąc i rok) lub/i dane dotyczące dokumentu będącego podstawą do pobrania środków z wyżej wymienionego tytułu.

§ 13

1. Zarządca jest obowiązany do zachowania należytej staranności przy wypełnianiu swoich obowiązków oraz stosowania zasad prawidłowej gospodarki, bez narażania interesów Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zwinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje swoje obowiązki według zasad ogólnych Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku nienależytego wykonania oraz niewykonania przez Zarządcę jakiegokolwiek z obowiązków określonych w niniejszej umowie, jednorazowo wysokość wynagrodzenia miesięcznego Zarządcy może zostać zmniejszona maksymalnie o 5% wynagrodzenia na podstawie uchwały właścicieli nieruchomości.

§14

Dane Wspólnoty, najemców oraz dzierżawców powierzchni stanowiącej nieruchomość wspólną będą przetwarzane wyłącznie w związku z czynnościami podejmowanymi przez Zarządcę, wyszczególnionymi w niniejszej umowie oraz zgodnie z wymogami ustawy z 29.08.2007r o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 1997r. nr 133 poz. 883 ze zm.)

§ 15

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.

2. Każdej ze Stron służy prawo wypowiedzenia umowy za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Zarządcę w trybie uregulowanym w ust 2 niniejszego paragrafu, Zarządca wykonuje obowiązki z niej wynikające do dnia wyboru nowego Zarządcy lub uregulowania kwestii zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób, pobierając dotychczasowe wynagrodzenie oraz pozostałe opłaty zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
4. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku ogłoszenia likwidacji Zarządcy lub jego upadłości.
5. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, bez zachowania okresu wypowiedzenia wskazanego ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 16

1. Działalność Zarządu/Zarządcy podlega ocenie na corocznym zebraniu Właścicieli lokali, które Zarządca zobowiązany jest zwołać w terminie do 31 marca każdego roku.
2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1 powinny być w szczególności:
 - 1) ocena pracy Zarządu/Zarządcy,
 - 2) przyjęcie sprawozdanie Zarządcy za poprzedni okres rozliczeniowy i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium, przedstawienie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcie uchwały w sprawie jego przyjęcia;
 - 3) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną, opłat na pokrycie kosztów zarządu i ustalenie wysokości zaliczek, jakie właściciele lokali uiszczają będą do dnia 10-go każdego miesiąca.

§ 17

Po dokonaniu wyboru nowego Zarządcy lub uregulowania kwestii zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób ustępujący Zarządca zobowiązany jest do:

1. Przekazania w terminie jednego miesiąca (z udziałem pełnomocników właścicieli lokali i nowego Zarządcy) protokołem zdawczo-odbiorczym:
 - a) majątku Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - b) posiadanej dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej nieruchomości, w tym dokumentacji budowlanej,
 - c) wszelkich uchwał Wspólnoty,
 - d) umów zawartych w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - e) dokumentów odzwierciedlających stan prawny i techniczny nieruchomości.
2. Przekazania wszelkich dokumentów księgowych i przedłożenia w terminie dwóch miesięcy sprawozdania finansowego z uwzględnieniem;
 - a) wykonania planu gospodarczego wraz z rozliczeniem kosztów i przychodów części wspólnej nieruchomości do dnia obowiązywania niniejszej umowy,
 - b) stanu zobowiązań i wierzytelności wspólnoty,
 - c) stanu rachunków bankowych Wspólnoty,

§ 18

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.

2. Wypowiedzenie niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 29 sierpnia 1994 r. o rachunkowości, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, prawa budowlanego, kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy.

§ 20

Strony postanawiają zgodnie, że Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za szkody oraz wszelkie nieprawidłowości będące choćby skutkiem nieprawidłowego wykonywania przez inne podmioty czynności zarządu nieruchomością wspólną przed datą podpisania niniejszej umowy.

§ 21

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

§ 22

Niniejsza umowa wiąże wszystkich kolejnych nabywców lokali w nieruchomości będącej przedmiotem powierzonego zarządu.

§ 23

1. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Zarządcy, jeden dla Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Umowa obowiązuje od dnia

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ZARZĄDCA