

## Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną

zawarta w dniu ..... 2024 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości, położonej w Toruniu, przy ul. ...., zwaną w treści umowy „Wspólnotą”, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty, zwany w treści umowy „Zarządem”, w osobach: ....., powołany na mocy uchwały nr 1/2024 z dnia 28 marca 2024 r.

a

....., posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości Nr ....., uprawniającą ją do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami, działającą pod firmą: ....., posiadającą polisę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości Seria ....., zwaną w treści umowy „Zarządcą” o następującej treści:

### § 1

Zarząd, powierza, z dniem 1 maja 2024 roku, a Zarządca przyjmuje do „zarządzania” nieruchomość, położoną w Toruniu przy ul. ...., KW nr ..... o powierzchni całkowitej ..... m<sup>2</sup>.

### § 2

Przyjęcie nieruchomości do „zarządzania” następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu ..... 2024 r., podpisanego przez Zarządcę i Zarząd.

### § 3

1. Zakres uprawnień i obowiązków Zarządcy regulują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603 ze zm.) pomocniczo Kodeks Cywilny oraz niniejsza umowa o zarządzanie.
2. Czynności zwykłego zarządu Zarządca będzie wykonywał w porozumieniu z Zarządem.
3. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, Zarządca będzie podejmował na podstawie uchwał Wspólnoty wyrażających zgodę na ich dokonanie i zgodnie z udzielonym szczegółowym pełnomocnictwem.

### § 4

Usługi świadczone przez Zarządcę, obejmują ogół czynności, niezbędnych aby nieruchomość była użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem i w należyłym stanie technicznym, a w szczególności:

1. Nadzór nad bieżącym utrzymaniem w czystości i sprawności technicznej części wspólnych budynku, w tym: oświetlenia, domofonu, drzwi wejściowych, klatki schodowej i innych części wspólnych nieruchomości oraz podejmowanie działań w zakresie usunięcia awarii części wspólnych nieruchomości.

2. Prowadzenie działań i postępowań związanych z przeprowadzaniem napraw i remontów części wspólnych budynku w oparciu o uchwały podjęte przez Wspólnotę, w tym przygotowywanie projektów umów o wykonawstwo robót budowlanych i przedkładanie ich do akceptacji i podpisu Zarządowi.
3. Organizowanie obowiązkowych przeglądów rocznych i pięcioletnich oraz bieżące i terminowe prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości, wymaganej przepisami prawa budowlanego.
4. Zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości stałych, świadczenia usług kominiarskich, konserwacje instalacji i specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń i instalacji technicznych nieruchomości wspólnej oraz nadzór nad realizacją tych umów.
5. Ubezpieczenie części wspólnych budynku.
6. Prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
7. Regulowanie zobowiązań Wspólnoty wynikających z zawartych umów, poprzez rachunek bankowy, na zasadach określonych w umowie zawartej z bankiem prowadzącym rachunek Wspólnoty.
8. Dochodzenia na drodze postępowania cywilnego należnych od członków Wspólnoty kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz lokali stanowiących ich własność, jeżeli są one realizowane poprzez rachunek Wspólnoty, a także wszystkich przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.
9. Występowania przed urzędami, instytucjami i innymi organami w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, na podstawie szczegółowych pełnomocnictw.
10. Prowadzenie ogółu spraw administracyjnych Wspólnoty, w zakresie nie wymagającym szczegółowych pełnomocnictw.
11. Przedłożenie Wspólnocie rocznego rozliczenia z pobieranych zaliczek i poniesionych kosztów oraz propozycji planu remontów i pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w terminie nie później niż do końca I kwartału po zakończeniu roku kalendarzowego.

#### § 5

1. Za usługi świadczone przez Zarządcę będzie płacona kwota ..... zł brutto /miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku.
2. Wysokość wynagrodzenia Zarządcy wym. w pkt.1, może być zrewaloryzowana corocznie po upływie roku, jeżeli wyrazi na to zgodę Wspólnota na zebraniu rocznym.
3. Wypłata wynagrodzenia dla Zarządcy będzie następowała po zakończeniu każdego miesiąca, z dołu, na podstawie faktury wystawianej Wspólnocie przez Zarządcę.

#### § 6

Nadzór nad wykonywaniem niniejszej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną należy do Zarządu.

#### § 7

Umowa zostaje zawarta dnia 28 marca 2024 roku, a rozpoczęcie zarządzania rozpocznie się 1 maja 2024 roku na czas nieokreślony.

§ 8

Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, a w razie rozwiązania umowy Zarządca zobowiązuje się rozliczyć ze sprawowanego „zarządu” oraz przekazać Zarządowi protokolarnie powierzone dokumenty dotyczące zarządzanej nieruchomości.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy – Wydział Gospodarczy w Toruniu.

§ 11

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej i muszą być akceptowane przez obie strony.

§ 12

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

Zarząd  
Wspólnoty Mieszkaniowej

Zarządca Nieruchomości

Załączniki do umowy dla Zarządu Wspólnoty:

- 1) decyzja o nadaniu NIP
- 2) zaświadczenie o dokonaniu wpisu do ewidencji dz. gospodarczej,
- 3) zaświadczenie o numerze REGON,
- 4) polisa OC zarządcy nieruchomości,
- 5) świadectwo nr .....