

Wzór ( mała wspólnota)

**Umowa**  
**o administrowanie nieruchomością wspólną**  
zawarta dnia .....w Gdańsku

pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową ul .....w Gdańsku, którą reprezentują właściciele lokali w osobach:

a. ....zam. Gdańsk, ul. ....

legitymujący się dowodem osobistym nr .....

b. ....zam. Gdańsk, ul. ....

legitymujący się dowodem osobistym nr .....

c. ....zam. Gdańsk, ul. ....

legitymujący się dowodem osobistym nr .....

d. ....zam. Gdańsk, ul. ....

legitymujący się dowodem osobistym nr .....

e. ....zam. Gdańsk, ul. ....

legitymujący się dowodem osobistym nr .....

f. ....zam. Gdańsk, ul. ....

legitymujący się dowodem osobistym nr .....

g. Gmina miasta Gdańska reprezentowana przez.:

.....

zwany dalej „**Wspólnotą**”

oraz.

**Krystyną Antkowiak** właścicielką firmy Zarządzanie Nieruchomościami „ANKRA” działającą na podstawie wpisu do ewidencji gospodarczej w Urzędzie Miejskim w Gdańsku pod nr 93019 z siedzibą w Gdańsku przy ul. Targ Drzewny 3/7 posiadającą ubezpieczenie OC dla zarządców nieruchomości w Towarzystwie Ubezpieczeniowym FILAR nr polisy

Zwaną dalej „**Administratorem**”

§ 1

Wspólnota stwierdza, że umowa dotyczy nieruchomości znajdującej się na działce nr..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> - stosownie do treści zapisów w dziale I księgi wieczystej nr KW..... prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Gdańsku.

## §2.

Wspólnota powierza, a Administrator przyjmuje obowiązki wykonywania w imieniu Wspólnoty i na jej rachunek czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną .

## §3.

Czynności administrowania nieruchomością wspólną obejmują:

1. reprezentowanie Wspólnoty na zewnątrz w sprawach administracyjnych przed organami państwowymi samorządowymi, urzędami i instytucjami, weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali wyodrębnionych
2. prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
3. zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości wraz z urządzeniami stanowiącymi jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego
4. utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali (w tym dźwigów osobowych), terenu nieruchomości określonego w § 1 umowy, chodnika przed nieruchomością i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź z postanowień ustaw; do obowiązków Administratora należy zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania poprzez angażowanie dozorca lub wybór innej formy działania,
5. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej ciepłej i zimnej wody, odbioru ścieków wywozu nieczystości bytowych i nietypowych.
6. zapewnienie usług konserwacyjno- remontowych budynku, usług konserwacji dźwigów, domofonów , pogotowia lokatorskiego
7. zapewnienie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów osobowych, i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
8. ubezpieczenie budynku od O.C. oraz zdarzeń losowych, opłacanie podatków i innych opłat publiczno- prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali
9. zawieranie umów na podstawie uchwały wspólnoty, w uzgodnieniu z pełnomocnikiem wspólnoty o roboty bądź usługi związane z realizacją zadań wynikających z umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach uzasadnionych
10. rozliczanie z właścicielami opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali
11. pobieranie należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej
12. potwierdzanie uprawnień w sprawach meldunkowych w zakresie określonym ustawą o ewidencji – dla właścicieli lokali ( z wyłączeniem gminy)
13. wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń (w stosunku do właścicieli dotyczących między innymi uprawnień do dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej itp.)
14. prowadzenie księgowości na zasadach ewidencji przychodów i kosztów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 sierpnia 2000r.

15. dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy, w tym odrębny dla funduszu remontowego
16. sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego i dostarczenie go pełnomocnikowi Wspólnoty najpóźniej na 7 dni przed rocznym zebraniem.
17. zwoływanie zebrań Wspólnoty w uzgodnieniu z pełnomocnikiem wspólnoty raz w roku po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż. do 31 marca roku następnego (w celu przedłożenia sprawozdania i rozliczenia wydatków wspólnoty) zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali.
18. przygotowywanie rocznego projektu planu gospodarczego (w formie planu rzeczowo-finansowego) z wyodrębnieniem funduszu remontowego Wspólnoty

#### §4

W przypadku wystąpienia zagrożenia dla nieruchomości wspólnej lub jej mieszkańców Wspólnota zobowiązuje Administratora, (w uzgodnieniu z pełnomocnikiem Wspólnoty) do podjęcia niezbędnych działań finansowanych ze środków zgromadzonych na rachunkach bankowych wspólnoty, mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia, w szczególności zabezpieczenie budynku przed katastrofą budowlaną i innymi następstwami zagrożenia, zaś w przypadku awarii usunięcie jej przyczyn i skutków, szczególnie tych, które uniemożliwiają nieprzerwane korzystanie z usług o których mowa w §3 pkt .5

W przypadku braku środków na rachunku bankowym Administrator zwoła zebranie Włascicieli i postąpi zgodnie z podjętą uchwałą dotyczącą sposobu finansowania robót.

#### § 5

1. Strony ustalają, że Administrator za obowiązki o których mowa w par 3 otrzymywać będzie wynagrodzenie w wysokości 0,55zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku..
2. Wynagrodzenie nie obejmuje kosztów nadzoru specjalistycznego wymaganego przepisami prawa.
3. Zmiana wynagrodzenia wymaga uchwały wspólnoty.
4. Administrator w przypadku podjęcia działań zawartych w par 4 otrzyma dodatkowe wynagrodzenie uzgodnione z zarządem poparte uchwałą wspólnoty.

#### §6

Administrator na mocy niniejszej umowy upoważniony jest do:

1. otwarcia rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywania rozliczeń poprzez ten rachunek
2. otwarcia odrębnego konta bankowego bądź subkonta dla funduszu remontowego wspólnoty w ramach istniejącego rachunku bankowego Wspólnoty

Zarząd upoważnia administratora p. Krystynę Antkowiak dowód osobisty AGC nr 492005 wydany przez

Prezydenta Miasta Gdańska do podpisywania dowodów bankowych i dysponowania środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych w ramach zobowiązań wynikających z umowy.

Strony ustalają, że Administrator reguluje zobowiązania wynikające z zawartych umów do wysokości środków na rachunku bankowym Wspólnoty. Naliczone odsetki z tytułu

niezapłaconych w terminie rachunków spowodowanych brakiem środków na rachunku bankowym obciążają Wspólnotę.

W przypadku wystąpienia zagrożenia przekroczenia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej określonych w planie gospodarczym Administrator zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Wspólnotę.

Administrator dysponuje funduszem remontowym Wspólnoty wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą, właścicieli lokali.

## § 7

Administrator prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o uchwalony corocznie przez Wspólnotę plan gospodarczy i nie może zaciągać zobowiązań przekraczających wielkość wpłacanych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (wyjątkiem napraw awaryjnych oraz usuwania skutków awarii)

## § 8

1. Właściciele nieruchomości wspólnej zobowiązują się do wnoszenia opłat ustalonych w trybie uchwały Wspólnoty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz pozostałych świadczeń z góry nie później niż do 10 dnia każdego miesiąca, bez dodatkowego wezwania  
O wszelkich zmianach tych opłat w trakcie roku rozliczeniowego wynikających ze zmian cen za świadczenia i usługi Administrator powiadomi właścicieli pisemnie w terminie 7 dni. Właściciele zobowiązują się do wnoszenia wynikających z powyższych zmian dopłat w terminie do 10-go następnego miesiąca .
2. Zmiana opłat, o których mowa w pkt 2 nie stanowi podstawy do zmiany warunków niniejszej umowy
3. Administrator posiada uprawnienia do pobierania z konta wspólnoty z góry do 15 go każdego miesiąca miesięcznego wynagrodzenia o którym mowa w par. 5.
4. Za zwłokę w płatnościach o których mowa w pkt 1 oraz opłat o których mowa w pkt 2 Administrator może naliczyć odsetki na konto wspólnoty.
5. Strony przyjmują do wiadomości i akceptują, że opłaty i świadczenia w części przypadającej na Gminę Gdańsk będą regulowane przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Gdańsku Z.B

## § 9

Administrator nie jest stroną w konfliktach personalnych lub roszczeniach pomiędzy członkami wspólnoty

## §10

W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Administrator obowiązany jest do:

1. niezwłocznego wydania majątku wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji nieruchomości i spraw wspólnoty, w tym dokumentacji budowlanej (jeżeli taką dokumentację Wspólnota przekazała administratorowi protokołem zdawczo -odbiorczym) dokumentów dotyczących nieruchomości i zawartych w jej imieniu umów za wyjątkiem dokumentacji finansowej potrzebnej do sporządzenia sprawozdania finansowego wspólnoty

2. sporządzenia sprawozdania finansowego za bieżący rok rok i przekazania Zarządowi wspólnoty wraz z dokumentacją finansową w terminie 30 dni po rozwiązaniu umowy wraz ze stanem zobowiązań i praw wspólnoty.

#### §11

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia 01-08-2005 roku
2. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej warunków na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy

- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi. zmianami, (Dz. U. Nr 85 poz. 388)
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, późniejszymi. zmianami ( Dz. U. Nr 115 poz. 741)
- kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

#### § 14

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

#### § 15

Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach jeden egzemplarz dla Wspólnoty i jeden egzemplarz dla Administratora.

#### **Administrator**

.....

#### **Wspólnota**

a).....

b).....

c).....

d).....

e).....