

U M O W A  
o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną  
położoną w Łodzi przy ul. ....

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy:

Progresline Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000533531; REGON 360226107, NIP 7252080278, Siedziba spółki: ul. Piotrkowska nr 197, 90-451 Łódź reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Danutę Lipską zwaną dalej Zleceniobiorcą,

a

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul..... w Łodzi reprezentowaną przez ustanowionych Uchwałą nr ..... Zarząd Wspólnoty w składzie:

1. ....
2. ....

§ 1.

Zleceniodawca powierza, a Zleceniobiorca przyjmuje z dniem ..... r. w zarządzanie nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. ....

§ 2.

Do obowiązków Zleceniobiorcy należy załatwianie spraw i usług w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną opisaną w § 1, utrzymywanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym ponad granice normalnego zużycia, a w szczególności zapewnienie w imieniu i na rzecz Wspólnoty następujących usług:

1. zlecenie usług utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości na nieruchomości wspólnej wraz z jej otoczeniem, w tym zapewnienie wywozu nieczystości stałych
2. zlecenie usług pielęgnacji zieleni na terenie należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej
3. zlecenie wykonywania bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej
  - usuwania awarii na nieruchomości wspólnej,
  - dokonywania drobnych napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej,
4. zlecenie wykonywania remontów ujętych w rocznym planie gospodarczym nieruchomości lub na dodatkowe zlecenie Przedstawicieli Wspólnoty w oparciu o podjętą uchwałę wspólnoty
5. zapewnienie n/w dostaw i usług:
  - dostawy energii elektrycznej do części wspólnej nieruchomości
  - dostawy wody
  - odbioru ścieków / wywozu nieczystości płynnych
  - dostawy gazu
  - utrzymania sprawności i drożności przewodów kominowych
6. zlecenia wykonania przeglądów zgodnie z ustawą prawo budowlane

#### 7. ubezpieczenie nieruchomości wspólnej

Czynności określone w § 2 realizowane będą w zakresie wynikającym z uchwalonego planu gospodarczego. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za skutki nie wykonania robót, które nie były uchwalone w rocznym planie gospodarczym.

### § 3.

Do obowiązków Zleceniobiorcy należy również:

1. prowadzenie księgowości i rachunkowości wspólnoty zgodnie z zakresem zatwierdzonym uchwałą wspólnoty oraz ustawą o rachunkowości
2. sprawdzanie prawidłowości rachunków i faktur za usługi i roboty wykonywane na rzecz wspólnoty oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu
3. przechowywanie dokumentów wspólnoty i dokumentacji dotyczącej części wspólnej nieruchomości
4. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych
5. nadzór nad wykonaniem usług i prac wymienionych w § 2 ust. 1-4 oraz prowadzenie ewidencji zgłoszeń o usterkach
6. dokonywanie odczytów wskazań mierników mediów dostarczanych do nieruchomości
7. dokonywanie kontroli prawidłowości wykonania zleconych w imieniu i na rzecz wspólnoty usług
8. informowanie Zleceniodawcy o zaleganiu w opłatach poszczególnych właścicieli lokali
9. przygotowywanie i przedstawianie członkom Wspólnoty propozycji planu gospodarczego dla nieruchomości wspólnej
10. negocjowanie i przedkładanie Wspólnocie ofert firm/umów w zakresie świadczenia usług na jej rzecz
11. przedstawianie członkom Wspólnoty w terminie zgodnym z ustawą o własności lokali, sprawozdania z wykonania planu gospodarczego
12. rozliczanie rocznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem zaliczek wnoszonych przez właścicieli
13. przygotowywanie i organizacja zebrań Wspólnoty mieszkaniowej, w tym sporządzanie projektów uchwał oraz sprawozdania finansowego
14. w przypadku wymogów wynikających z prawa budowlanego lub na żądanie Zleceniodawcy złożone w formie pisemnej dotyczące zapewnienia nadzoru inwestorskiego robót przez inspektora nadzoru Zleceniobiorca zobowiązany jest zapewnić stosowny nadzór.
15. prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej
16. zachowanie tajemnicy zawodowej, która obejmuje wszelkie informacje związane z zarządzaniem nieruchomością Zleceniodawcy, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy właścicieli nieruchomości. Obowiązek ten spoczywa na zarządcy również po ustaniu wykonywania czynności, chyba że został z niego zwolniony przez sąd lub inny właściwy organ. Obowiązkiem Zleceniobiorcy jest dbanie o zachowanie tajemnicy zawodowej przez jego pracowników, na zasadach obowiązujących jego samego.



§ 4.

1. Współwłaściciele nieruchomości uprawnieni są do korzystania i zobowiązani do utrzymania w należyтым stanie nieruchomości wspólnej oraz infrastruktury związanej z nieruchomością wspólną.
2. Właściciele zobowiązani są:
  - a) utrzymać w należyтым stanie technicznym i sanitarnym lokale stanowiące ich własność
  - b) współdziałać ze Zleceniobiorcą w utrzymaniu w należyтым stanie nieruchomości wspólnej
  - c) przeciwdziałać przypadkom niszczenia lub zanieczyszczenia nieruchomości wspólnej i infrastruktury z nią związanej
  - d) ponosić koszty zarządu nieruchomości wspólnej, koszty mediów w części wspólnej oraz koszty mediów technicznych dostarczonych do ich lokali oraz koszty usług świadczonych na ich rzecz
  - e) informowania Zleceniobiorcy o każdej zmianie okoliczności mających wpływ na wykonanie czynności objętych umową.

§ 5.

1. W celu realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy Zleceniodawca upoważnia Zleceniobiorcę do:
  - a) reprezentowania wspólnoty na zewnątrz w zakresie powierzonych czynności, w tym do zawierania umów z dostawcami mediów i usług min z: Veolia, ZWIK, PGE i innych oraz zgłoszeń do UDT
  - b) otworzenia rachunków bankowych (bieżącego i oszczędnościowego) oraz dokonywania wpłat i wypłat z rachunku bankowego wspólnoty i pobierania wyciągów
  - c) podpisania umowy o otworzenie rachunków bankowych
  - d) regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów
  - e) do reprezentowania wspólnoty wobec urzędu skarbowego a w szczególności do odbioru decyzji, podpisywania pism i formularzy, podpisywania i składania deklaracji CIT-8
  - f) zawierania w imieniu wspólnoty umów w zakresie powierzonych czynności
  - g) windykacji należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej
  - h) windykacji należności przysługujących od właścicieli z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz ich lokali
2. W przypadku braku środków na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej uniemożliwiającym terminową realizację płatności i zobowiązań Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności finansowej za ewentualne naliczone odsetki za zwłokę.

§ 6.

1. Zleceniobiorca upoważniony jest do dochodzenia na drodze postępowania sądowego roszczeń od członków wspólnoty właścicieli lokali z tytułu kosztów zarządu w przypadku



zalegania przez nich z opłatami za okres powyżej 3- miesięcy poprzez umożliwienie Zarządowi zawarcia umowy z pełnomocnikiem prawnym, po uzyskaniu ich decyzji w tym zakresie.

2. Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego wnosi wspólnota.
3. Zleceniobiorca zapewnia pomoc prawną w zakresie przygotowywania opinii prawnych oraz umów dotyczących zarządzanej nieruchomości w zakresie bieżącego administrowania, do którego został umocowany niniejszą Umową.
4. Zleceniobiorca zapewnia również pomoc prawną profesjonalnego pełnomocnika poza zakresem wskazanym w § 6 pkt. 3 po ustaleniu odrębnego wynagrodzenia za zleconą usługę

## § 7.

1. Zleceniodawca powierza Zleceniobiorcy przetwarzanie danych osobowych właścicieli lokali w celu wykonania niniejszej umowy.
2. Zleceniobiorca zobowiązuje przed rozpoczęciem przetwarzania danych podjąć środki zabezpieczające zbiór danych, o których mowa w art. 36-39 ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 1997 roku, nr 133, poz. 883 z późn. zm.)
3. Zleceniobiorca oświadcza, że wszelkie przekazane przez Zleceniodawcę dane osobowe będą, przez niego przetwarzane jedynie w celach niezbędnych do wykonania niniejszej umowy.

## § 8.

1. Właściciele lokali na poczet kosztów o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. d wnoszą zaliczki.
2. Wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu oraz remontów nieruchomości wspólnej ustala wspólnota podejmując stosowną uchwałę w oparciu o plan gospodarczy.
3. Wysokość zaliczek związanych z usługami i świadczeniami na rzecz lokali właścicieli ustalana jest przez Zleceniobiorcę w oparciu o:
  - a) wielkość zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym
  - b) ceny jednostkowe dostawców
  - c) ilość osób zamieszkałych / pracujących w lokalu
  - d) ustalone ryczałty.
4. Zaliczki wnoszone będą przez właścicieli z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wspólnoty.
5. W przypadku zmiany cen przez dostawców usług takich jak: dostawa wody i odbiór ścieków, dostawa energii elektrycznej, ciepłej, wywóz nieczystości, wysokość opłat obciążających właścicieli ulegnie zmianie bez konieczności zatwierdzania zmian przez wspólnotę – właścicieli lokali.
6. O zmianie opłat Zleceniobiorca ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia właścicieli.
7. Opłaty w zmienionej wysokości obowiązywać będą od dnia, od którego obowiązuje zmieniona przez dostawców usług cena.



§ 9.

1. Zaliczki, o których mowa w ust. 1 § 8 za wyjątkiem wynagrodzenia Zleceniobiorcy i innych należności płatnych ryczałtem rozliczane będą przez Zleceniobiorcę wg faktycznie poniesionych kosztów.
2. Rozliczenie różnicy pomiędzy kosztem usług i mediów dostarczanych do lokali właścicieli, a wnoszonymi przez nich zaliczkami dokonywane będą raz w roku w terminie do końca m-ca marca roku następnego, o ich wyniku Zleceniobiorca powiadamiać będzie pisemnie właścicieli.

§ 10.

1. W przypadku zwłoki w zapłacie należności, o których mowa w § 8 ust. 1 przez poszczególnych właścicieli, Zleceniobiorca w celu zapewnienia płynności finansowej wspólnoty, jest uprawniony do pobrania należnych od tych właścicieli opłat z kwot przeznaczonych na remonty.
2. W przypadku braku środków finansowych na rachunku bankowym wspólnoty potrzebnych do wypełnienia obowiązków Zleceniobiorcy wynikających z niniejszej umowy Zleceniobiorca może wstrzymać się z wykonaniem czynności wynikających z niniejszej umowy do czasu przekazania przez właścicieli środków finansowych.

§ 11.

1. Wymienione w niniejszej umowie obowiązki Zleceniobiorca będzie wypełniał na koszt współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – członków wspólnoty mieszkaniowej.
2. Z tytułu powierzonych niniejszą umową obowiązków Zleceniobiorcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne płatne z góry do dnia 10-go każdego m-ca w wysokości ..... zł/mkw. pow. użytkowej brutto.

§ 12.

1. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada uprawnienia zawodowe (licencję nr 3572) do zarządzania i administrowania nieruchomością.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem powierzonych czynności. Odpowiedzialność Zleceniobiorcy zostaje ograniczona do wysokości posiadanej polisy OC

§ 13.

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie od dnia ..... r.
2. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia na koniec miesiąca.
3. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14.

Po zakończeniu umowy Zleceniobiorca jest zobowiązany do:

- a) sporządzenia z udziałem Zarządu i / lub nowego Administratora protokołu zdawczo-odbiorczego na dzień zakończenia umowy (stan techniczny, stan prawny, stan zobowiązań i praw Wspólnoty) oraz niezwłocznego zwrotu wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości.
- b) przekazania w terminie 1- miesiąca od zakończenia umowy sprawozdania finansowego z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego

§ 15.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dn. 24.06.94 r. o własności lokali ( z późniejszymi zmianami ) oraz k.c.
2. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

ZLECENIOBIORCA

ZLECENIODAWCA