

UMOWA O ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

W dniu pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w

Toruniu przy ulicy

Reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach

1.

2.

3.

a

Firmą „DOLMAR II ” Roman Zieliński Toruniu przy ulicy Mickiewicza 98
reprezentowanym przez :

1.

2.

Zwanym dalej ADMINISTRATOREM

Zawarto umowę następującej treści :

§ 1

Strony stwierdzają ,że przedmiotowa nieruchomość wspólna stanowi działkę zabudowaną
oznaczoną numerem geodezyjnym o powierzchni
..... m² , dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi Księgę wieczystą
KW nr

§ 2

Wspólnota zleca Administratorowi wykonywanie w sposób samodzielny czynności
administrowania nieruchomością wspólną określonych w § 3 , a Administrator powyższy
obowiązek przyjmuje.

§ 3

Czynności administrowania nieruchomością wspólną obejmują :

1. obsługę techniczną , księgowo-finansową Wspólnoty Mieszkaniowej
2. prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
3. przygotowywanie kosztorysów inwestorskich dla robót budowlanych,
4. wykonywanie rocznych przeglądów budynków ,
5. wykonywanie bieżących kontroli technicznych nieruchomości wspólnej i nadzór nad robotami budowlanymi , zgodnie z wymogami prawa budowlanego

6. nadzór nad utrzymaniem w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku właścicieli lokali , terenu nieruchomości określonej w § 1 umowy , chodnika przed nieruchomością ,
7. obsługę umów zapewniających dla nieruchomości wspólnej dostawę energii elektrycznej , zimnej wody , odprowadzenie ścieków , wywozu nieczystości stałych , centralnego ogrzewania , ciepłej wody .
8. nadzór nad realizacją umów na usługi kominiarskie i inne usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych będących częścią nieruchomości wspólnej,
9. nadzór nad wykonywaniem bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej , a w szczególności nad dokonywaniem napraw budynku i pomieszczeń wspólnego użytku oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia , wody , kanalizacji , centralnego ogrzewania , ciepłej wody , oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej ,
10. nadzór techniczny nad usuwaniem awarii i ich skutków w nieruchomości wspólnej , w przypadku awarii przekraczającej zakres bieżącej konserwacji Administrator za zgodą Zarządu może usunąć awarię ze środków funduszu remontowanego,
11. zawarcie umowy ubezpieczenia budynku
12. dokonywanie rozliczeń Wspólnoty poprzez rachunek bankowy ,
13. prowadzenie ewidencji księgowej kosztów administrowania nieruchomością wspólną , zaliczek właścicieli lokali uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz świadczeń dotyczących lokali , jak też ewidencji funduszu remontowego
14. pobieranie należności od właścicieli
15. ewidencję ewentualnych pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej
16. rozliczanie opłat z tytułu kosztów administrowania nieruchomością wspólną oraz innych świadczeń należnych od właścicieli i sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego.

§4

Strony ustalają , że opłaty wnoszone przez właścicieli lokali składają się z zaliczek na pokrycie :

1. kosztów administrowania nieruchomością wspólną:
 - kosztów eksploatacyjnych
 - wynagrodzenie administratora
 - kosztów konserwacji
 - **odpis na fundusz remontowy**
 powyższe koszty rozlicza się w stosunku do 1 m² powierzchni lokalu.
2. kosztów związanych z dostawą do lokali usług komunalnych (zimna woda , odprowadzenie ścieków , wywóz śmieci , inne)
 - Na mocy niniejszej umowy Administrator jest upoważniony do pobierania opłat od właścicieli lokali za powyższe świadczenia drogą wpłat na rachunek bankowy Wspólnoty
 - Wspólnota udziela Pełnomocnictwa Administratorowi do samodzielnego dysponowania rachunkiem bankowym Wspólnoty.
 - Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen świadczeń opłata zostanie przez Administratora proporcjonalnie podwyższona lub obniżona od dnia zmiany cen, a właściciele lokali zostaną o tym fakcie niezwłocznie powiadomieni.

§5

Administrator poza wyjątkiem § 3 pkt 10 ze środków funduszu remontowego zleca wykonanie robót remontowych wyłącznie w ramach określonych uchwałami Wspólnoty i rocznego planu gospodarczego.

§6

Administrator wykonuje powierzone mu czynności w oparciu o niniejszą umowę od dnia za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej odrębną uchwałą Wspólnoty na dany rok finansowy tj.zł za m² powierzchni użytkowej budynku .

§7

Administrator składa oświadczenie o posiadaniu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w zakresie zarządzania nieruchomościami i ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działania własne oraz działania i zaniechania osób , z pomocą których zobowiązania wykonuje.

§8

Nadzór nad wykonywaniem niniejszej umowy o administrowanie należy do Zarządu.

§9

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia , na koniec miesiąca kalendarzowego. Za obopólną zgodą dopuszcza się możliwość skrócenia okresu wypowiedzenia do jednego miesiąca , ze skutkiem na koniec miesiąca.

§10

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (z późniejszymi zmianami) i przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw zawierających regulacje dotyczące prawa własności i zarządzania nieruchomościami.

§12

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

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Administrator

1.

.....

2

3