

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ
zawarta w dniu 25.06.2020 r. we Wrocławiu pomiędzy:

Wspólnota Mieszkaniowa Dorzecze Legnickiej 3 przy ul. Małopanewskiej 8-12A we Wrocławiu,
REGON 386526496 , NIP 8343156286 w imieniu, której działa:

Pani Martyna Nyga- Pełnomocnik
zwaną dalej Zleceniodawcą,

a

Integrum Management Sp. z o.o. z siedzibą w (01-470) Warszawie przy ul. Flisa 4 bud. B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000226987, NIP 6321879619, Którą reprezentuje:

Pan Łukasz Baryłka – Prezes Zarządu,
Pan Marek Hołowko- Wiceprezes Zarządu,
zwaną dalej Zarządcą,

Preambuła: w związku z powierzeniem zarządu w akcie notarialnym z dnia 25.06.2020r. Rep.przez właścicieli pierwszego wyodrębnionego lokalu przy ul. Małopanewskiej, na rzecz Zarządcy Integrum Management Sp. z o.o. zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U., poz. 1892 z 2015 r. z późn. zm.) Strony ustalają warunki sprawowania zarządu.

§ 1

Zleceniodawca zleca, a Zarządca przyjmuje do wykonywania na zasadzie wyłączności czynności w zakresie administrowania nieruchomością położoną przy ul. **Małopanewskiej 8-12A** we Wrocławiu, składającą się z działki gruntu nr 7/11, 7/13, 7/15 , AM-16, obręb Popowice, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu księga wieczysta o numerze WR1K/00157385/7 oraz budynku mieszkalnego o całkowitej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 11 800,90 m²,zwanej dalej „Nieruchomością”.

§ 2

1. Strony niniejszym zgodnie potwierdzają, iż na podstawie aktu notarialnego z dnia 25.06.2020r. Rep. w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.) sprawami Zleceniodawcy kieruje oraz reprezentuje ją na zewnątrz w ramach zarządu powierzonego Zarządcą, a umowa niniejsza zawarta jest w celu wykonania dyspozycji §.....w/w aktu notarialnego.
2. W ramach niniejszej umowy Zarządca zobowiązuje się do wykonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością opisaną w § 1 powyżej. Zarządca wykonywać będzie czynności z należytą starannością, zgodnie z posiadaną wiedzą, z zasadami wynikającymi ze standardów zawodowych, z zasadami etyki zawodowej oraz w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa funkcjonowanie Nieruchomości a ponadto jest zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu Zleceniodawcy.
3. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód mogących powstać w związku z prowadzoną działalnością.
4. Zarządca oświadcza, że stan budynków mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości i stan techniczny urządzeń znajdujących się w obrębie nieruchomości jest Zarządcy znany.
5. Zarządca zobowiązuje się posiadać przez cały okres trwania niniejszej Umowy ważne ubezpieczenie OC, o którym mowa w ust. 2. Kopia aktualnej polisy ubezpieczeniowej stanowi załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3

1. Do obowiązków Zarządcy wynikających z niniejszej umowy należy:
 - a) prowadzenie rejestru współwłaścicieli nieruchomości,

- b) zapewnienie utrzymania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku, terenu nieruchomości, chodnika przed nieruchomością oraz innych terenów, poprzez nadzór nad realizacją zawartej w tym zakresie umowy z wykonawcą, zaaprobowanym przez Zleceniodawcę,
 - c) zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków i wywozu śmieci, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
 - d) zapewnienie bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości, usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości – usługa konserwacji wykonywana będzie przez przedsiębiorstwo zewnętrzne na podstawie oddzielnej umowy,
 - e) usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości,
 - f) prowadzenie odpowiedniej księgowości dla nieruchomości,
 - g) analiza dochodów i wydatków związanych z nieruchomością,
 - h) przygotowanie i rozliczenie rocznego budżetu dla nieruchomości, w tym funduszu remontowego,
 - i) przechowywanie dokumentów finansowych związanych z nieruchomością,
 - j) prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
 - k) zlecanie okresowych przeglądów technicznych nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - l) nadzór nad umowami ubezpieczenia budynku wchodzącego w skład nieruchomości, zapewnienie ciągłości ich obowiązywania,
 - m) prowadzenie korespondencji ze współwłaścicielami nieruchomości,
 - n) pobieranie, ewidencja i windykacja należnych od właścicieli lokali opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów mediów i usług oraz pożytków i innych przychodów z nieruchomości,
 - o) doradztwo w zakresie wynajmu wolnych powierzchni wchodzących w skład nieruchomości i prowadzenie negocjacji z potencjalnymi najemcami,
 - p) kontakty z organami administracji publicznej,
 - q) założenie imieniem Wspólnoty rachunku bankowego na potrzeby funduszu remontowego oraz zapewnienie ciągłości ubezpieczenia nieruchomości
 - r) prowadzenie negocjacji w imieniu Zleceniodawcy oraz przedkładanie Zleceniodawcy wniosków o zawieranie nowych lub wypowiedzanie aktualnych umów o dostawy, roboty i usługi związane z realizacją zadań wymienionych w punktach a-q, kontrola prawidłowości wykonania tych umów,
 - s) rozliczenie okresu deweloperskiego tj. okresu administrowania nieruchomości do dnia zawarcia pierwszej umowy wyodrębnienia oraz sprzedaży lokalu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowach deweloperskich.
2. Strony zgodnie potwierdzają, że Zarządca świadczy usługi na rzecz Zleceniodawcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
 3. Zarządca przystąpi do przejmowania dokumentacji związanej z nieruchomością oraz do odbioru technicznego części wspólnej budynku od dnia podpisania niniejszej Umowy.
 4. Strony zgodnie ustalają, że podstawę do wszelkich działań Zarządcy stanowić będzie roczny budżet dla nieruchomości, a zlecone Zarządcy do wykonania czynności nie mogą powodować przekroczenia tego budżetu.

§ 4

1. Strony zgodnie ustalają, że koszty administrowania nieruchomością pokrywane będą z zaliczek i opłat wnoszonych przez współwłaścicieli nieruchomości na poczet świadczeń indywidualnych oraz kosztów wspólnych utrzymania nieruchomości. Zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w skład których wchodzi:
 - a) wydatki na bieżące naprawy, konserwację, techniczne przeglądy okresowe,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą,
 - c) ubezpieczenia i opłaty publicznoprawne,
 - d) wydatki na utrzymanie czystości i porządku (utrzymanie zimowe, dozorca, środki czystości),

- e) wynagrodzenie Zarządcy (za czynności opisane w §3),
 - f) usługi kominiarskie i przeglądy instalacji, awarie,
 - g) inne niezbędne koszty utrzymania osiedla,
 - h) zaliczki na wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane będą koszty remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji nieruchomości wspólnej – o ile właściciele podjęli uchwałę w sprawie utworzenia funduszu remontowego.
2. Zaliczki i opłaty, o których mowa w ust. 1 powyżej płatne będą przez współwłaścicieli nieruchomości z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
 3. Na mocy niniejszej umowy Zarządca jest upoważniony do pobierania opłat za tzw. świadczenia obejmujące:
 - a) dostawy do lokali właścicieli centralnego ogrzewania (c.o.),
 - b) ciepłej wody (c.w.) i zimnej wody (z.w.) oraz wywóz śmieci i odprowadzenie ścieków z lokalu.
 4. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen za usługi wchodzące w skład zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i świadczeń indywidualnych, opłaty i zaliczki ulegną proporcjonalnemu wzrostowi, o czym Zarządca niezwłocznie poinformuje współwłaścicieli nieruchomości.
 5. Zarządca zobowiązuje się do przedkładania współwłaścicielom nieruchomości rozliczenia z tytułu wpłacanych zaliczek, przy czym rozliczenie z tytułu mediów będzie przedkładane zgodnie z przyjętym regulaminem rozliczania mediów, a rozliczenie kosztów zarządu – raz w roku.

§ 5

W przypadku niespodziewanej awarii, której usunięcie przekracza zakres bieżących napraw lub koszt przekracza zebrane środki funduszu remontowego, Zarządca ma obowiązek usunąć awarię i jej skutki we własnym zakresie, przy czym koszty usunięcia tej awarii obciążają wszystkich współwłaścicieli Nieruchomości w stosunku do posiadanych przez nich udziałów w Nieruchomości. Faktura z tytułu usunięcia awarii zostanie wystawiona na Wspólnotę Mieszkaniową.

§ 6

Strony ustalają, że wszelkie przychody z nieruchomości wpływać będą na rachunek bankowy wskazany przez Zleceniodawcę, a także że wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości pokrywane będą ze środków zgromadzonych na tym rachunku.

§ 7

1. Na podstawie niniejszej umowy Zleceniodawca ustanawia Zarządcę swoim pełnomocnikiem i upoważnia go do składania i odbierania od osób trzecich oświadczeń woli w zakresie przewidzianym niniejszą umową z wyłączeniem zaciągania jakichkolwiek zobowiązań finansowych bez uprzedniej zgody Zleceniodawcy wyrażonej w formie pisemnej.
2. W razie konieczności udzielenia Zarządcy pełnomocnictwa szczególnego lub pełnomocnictwa w szczególnej formie do określonej czynności z zakresu przewidzianego niniejszą umową, Zleceniodawca udzieli takowego pełnomocnictwa na wniosek Zarządcy.
3. Zarządca nie jest upoważniony do podejmowania w odniesieniu do nieruchomości jakichkolwiek czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym do:
 - a) zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Zleceniodawcy,
 - b) sprzedaży nieruchomości,
 - c) obciążania nieruchomości prawami osób trzecich,
 - d) ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na Nieruchomości,
 - e) przekazania praw wynikających z niniejszej umowy osobie trzeciej,
 - f) zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości,
 - g) udzielania zgody na przebudowę, nadbudowę lub adaptację nieruchomości oraz na zmianę wartości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - h) dokonania podziału nieruchomości wspólnej obejmującej grunt w części niezabudowanej.
4. Zleceniodawca upoważnia Zarządcę do obsługi rachunków wspólnoty oraz dokonywania rozliczeń poprzez te rachunki bankowe.

5. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu do podjęcia czynności przez Zarządcę wymagana jest pisemna zgoda Zleceniodawcy w formie uchwały.

§ 8

1. Z tytułu wykonywania obowiązków określonych w § 3 ust. 1 powyżej Zarządca otrzymywać będzie miesięczne wynagrodzenie w wysokości **0,60 zł/m²** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni użytkowej **11 800,90 m²**. Do tej kwoty należy doliczyć podatek VAT według obowiązujących przepisów.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej płatne będzie na podstawie faktury wystawionej przez Zarządcę, w terminie 7 dni od daty jej wystawienia.

§ 9

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno mieć formę pisemną i zostać doręczone drugiej Stronie osobiście lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.
3. W terminie miesiąca od daty rozwiązania niniejszej umowy Zarządca zobowiązany jest do:
 - a) przedstawienia Zleceniodawcy sprawozdania z dotychczasowego wykonania swoich obowiązków,
 - b) przystąpienia z udziałem Zleceniodawcy do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości, zawierającego opis jej stanu technicznego i prawnego oraz wykaz zobowiązań i wierzytelności Zleceniodawcy,
 - c) wydania majątku Zleceniodawcy oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w tym dokumentacji technicznej, finansowej i prawnej.
4. Zleceniodawca uprawniony jest do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia obowiązków przez Zarządcę.

§ 10

Dane współwłaścicieli Nieruchomości będą przetwarzane wyłącznie w związku z czynnościami podejmowanymi przez Zarządcę w wykonaniu niniejszej Umowy oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2002, Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85, poz. 388, z późn. zm.), przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997, nr 115, poz. 741 z późn. zm.) oraz przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie. W razie braku porozumienia zostaną one poddane pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.
4. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZLECENIODAWCA

Martyna Nyga
Dyrektor ds. Zarządzania Nieruchomościami
Oddział Poznań i Wrocław

ZARZĄDCA

Prezes Zarządu

Łukasz Baryłka

Wiceprezes Zarządu

Marek Hołówko