

Umowa Nr WM/130/58/2001

o zarządzanie nieruchomością wspólną zawarta w dniu 10.12.2001 r. w Knurowie pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. _____ w Knurowie, reprezentowaną przez Zarząd, powołany uchwałą właścicieli lokali nr 1/2001 podjętą w dniu 5.12.2001 r., w osobach:

1. _____, zam. w Knurowie, ul. _____
legitymującego się dowodem osobistym nr _____
2. _____ im. w Knurowie, ul. _____
legitymującego się dowodem osobistym nr _____
3. _____ zam. w Knurowie, ul. _____
legitymującego się dowodem osobistym nr _____

zwany w dalszej części umowy "Zarządem Wspólnoty"

a

Gminą Knurów – Miejskim Zespołem Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie, ul. Floriana 4, reprezentowanym, zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Miasta Knurowa, przez mgr inż. Mieczysława Kobylca – Dyrektora, legitymującego się dowodem osobistym nr _____ zwanym w dalszej części umowy "Zarządzającym".

§ 1.

Zarząd Wspólnoty zleca a Zarządzający przyjmuje zarządzanie nieruchomością położoną w Knurowie przy ul. _____ Nieruchomość składa się z działki gruntu o powierzchni 42 ary 57 m² oraz nieruchomości budynkowej – stosownie do treści zapisów w dziale I księgi wieczystej KW _____ prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Rybniku.

§ 2.

Przejęcie nieruchomości w zarządzanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawicieli obu stron. Integralną częścią protokołu będą protokoły stanu technicznego budynku wraz z załącznikami.

§ 3.

1. Do obowiązków Zarządzającego należy:

1. Prowadzenie księgowości, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
2. prowadzenie ewidencji wpływów z tytułu miesięcznych wpłat zaliczek, dodatków mieszkaniowych, zasiłków udzielonych przez Ośrodek Pomocy Społecznej na cele opłat związanych z lokalem,
3. prowadzenie analityki miesięcznych obciążeń wynikających z ustalonego przypisu miesięcznego dla poszczególnych właścicieli,
4. prowadzenie dokumentacji nieruchomości, a w szczególności: wykazów lokali i właścicieli, książki obiektu budowlanego oraz innej dokumentacji, zgodnie z prawem budowlanym,

5. utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń budynku oraz urządzeń służących do wspólnego użytku właścicieli, a także otoczenia budynku, w zakresie określonym granicami nieruchomości wspólnej i obowiązującymi przepisami, oraz innych terenów i urządzeń, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów lub służebności.
6. usuwanie awarii i ich skutków, przy czym w razie wystąpienia awarii przekraczającej zakres bieżącej konserwacji obowiązkiem Zarządzającego jest niezwłoczne powiadomienie Zarządu Wspólnoty,
7. wykonywanie bieżących napraw i konserwacji nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie napraw budynku i pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, centralnego ogrzewania, wody oraz gazu, a za zgodą Zarządu Wspólnoty wyrażoną na piśmie, pozostałych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej, przy czym postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa życia lub mienia, o czym jednak Zarządzający obowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty,
8. wykonywanie remontów lub modernizacji, wyłącznie na pisemny wniosek Zarządu Wspólnoty, podpisany przez co najmniej dwóch jego członków, przy czym postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa życia lub mienia, o czym jednak Zarządzający obowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty,
9. przygotowanie i nadzór nad realizacją umów mających na celu zapewnienie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej na potrzeby c. o., wody zimnej i gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz obsługi kominiarskiej i innej warunkującej prawidłowe funkcjonowanie urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
10. przygotowanie i nadzór nad realizacją umów mających na celu ubezpieczenie budynku od odpowiedzialności cywilnej, tj. od szkód rzeczowych i osobowych wyrządzonych osobom trzecim oraz ubezpieczenie go od ognia i innych zdarzeń losowych, opłacanie podatków i innych opłat publiczno - prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, zgodnie z odrębnymi ustaleniami z Zarządem Wspólnoty poczynionymi w formie pisemnej,
11. opracowanie projektu planu rzeczowo-finansowego na dany rok, w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty i w oparciu o przedłożone przezeń pisemne wytyczne określające rzeczowy zakres przewidzianych w nim do wykonania robót i usług, podpisane przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty, przy czym wycena robót i usług przedstawionych w planie rzeczowo – finansowym na dany rok zostanie dokonana na podstawie aktualnej publikacji średnich cen krajowych wydawnictwa BISTYP.
12. sporządzenie sprawozdania finansowego za rok poprzedzający rok, o którym mowa w pkt.12, najpóźniej 10 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego,
13. ustalenie wysokości comiesięcznych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, wynikającej z projektu planu rzeczowo – finansowego, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt.11 lub z treści uchwały podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową,
14. dokonywanie okresowych rozliczeń finansowych z właścicielami lokali, a w wypadku wypowiedzenia niniejszej umowy także ich przeprowadzenie na koniec okresu jej obowiązywania,
15. przygotowywanie i zwoływanie, na pisemny wniosek Zarządu Wspólnoty, zebrań wspólnoty wraz z dostarczeniem właścicielom lokali niezbędnych materiałów informacyjnych w formie pisemnej, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) pisemny wniosek zawierający proponowany porządek zebrania oraz projekty uchwał, które mają zostać poddane pod głosowanie podczas zebrania, Zarząd

- Wspólnoty przekazywał będzie Zarządzającemu co najmniej na dwa tygodnie przed terminem zebrania wspólnoty, za pisemnym potwierdzeniem ich odbioru,
- b) pisemny wniosek zawierający proponowany porządek zebrania i projekty uchwał, o których mowa w § 3 ust.1 pkt.15 lit."a", winny być podpisane przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty,
 - c) w wypadku jeżeli dokumenty, o których mowa w § 3 ust.1 pkt.15 lit."a" i lit."b" nie będą podpisane przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty, Zarządzający ma prawo odmówić ich przyjęcia i nie przystąpić do przygotowania i zwołania zebrania.
 - d) Zarządzający powiadamiać będzie właścicieli o terminie, miejscu i porządku zebrania w formie pisemnej, co najmniej tydzień przed terminem zebrania,
16. wydawanie zaświadczeń i poświadczeń właścicielom lokali niezbędnych dla uzyskania dodatku mieszkaniowego lub pomocy społecznej.
2. Zarządzający nie ma prawa przekazywać praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Zarządu Wspólnoty, co nie uchybia uprawnieniom Zarządzającego do wykonywania obowiązków przy wykorzystaniu swoich służb pracowniczych.
 3. Zarządzający nie odpowiada za treść projektów uchwał przekazywanych mu do rozpowszechnienia wśród właścicieli lokali przez Zarząd Wspólnoty.

§ 4.

Z funduszu remontowego Wspólnoty dokonywać można wypłat wyłącznie z przeznaczeniem na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej w ramach uchwalonego planu gospodarczego na dany rok i pełnomocnictw udzielonych przez Wspólnotę w formie uchwały właścicieli lokali.

§ 5.

1. Właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w stopniu proporcjonalnym do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ponoszą wydatki związane z dostawą wody zimnej i odprowadzeniem ścieków, dostawą energii cieplnej na potrzeby c. o. i c. w. u. oraz wywozem nieczystości stałych.
3. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 właściciele lokali będą uiszczać opłaty w formie zaliczek, płatnych do dnia 15 każdego miesiąca na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej w Oddział w Knurowie nr
4. Na wyodrębniony Fundusz Remontowy właściciele lokali będą dokonywać wpłat w terminie do dnia 15 każdego miesiąca na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej w Oddział w Knurowie nr

§ 6.

1. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen dostarczanych mediów, o których mowa w § 5 ust. 2, opłaty obciążające właścicieli lokali ulegną proporcjonalnemu wzrostowi, o czym wszyscy właściciele lokali zostaną powiadomieni przez Zarządzającego.
2. Zmiana opłat za dostawę mediów nie będzie skutkowałą zmianą warunków niniejszej umowy.

§ 7.

Zarządzający uprawniony jest do:

1. zapewnienia Zarządowi Wspólnoty zastępstwa procesowego w celu dochodzenia na drodze postępowania sądowego od członków wspólnoty mieszkaniowej należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości pożytków i innych przychodów,
2. przygotowania i czuwania nad realizacją umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody zimnej, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, świadczenie usług kominiarskich, konserwacji instalacji AZART i domofonowej, wykonanie napraw i konserwacji oraz remontów bieżących, a także okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości przewidzianych przez przepisy prawa budowlanego oraz umowy o pełnienie całodobowych dyżurów pogotowia technicznego przez pracowników wykonawców oraz niezwłoczne usuwanie zgłoszonych wówczas awarii instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, c.o., gazowej, elektrycznej i odgromowej,
3. zapewnienia Zarządowi Wspólnoty, na jego pisemny wniosek, zastępstwa procesowego przed sądami i poza sądami, w sprawach dotyczących wspólnoty, innych niż wymienione w pkt.1.
4. przygotowania i nadzorowania realizacji umów o wykonanie ekspertyz oraz dokumentacji technicznej – wyłącznie na pisemny wniosek Zarządu Wspólnoty,
5. przygotowania oraz nadzoru nad realizacją umów o utrzymanie porządku, czystości pomieszczeń budynku i jego otoczenia oraz utrzymania terenów zielonych w zakresie określonym granicami nieruchomości wspólnej i obowiązującymi przepisami oraz innych terenów i urządzeń, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów lub służebności.

§ 8.

1. Wynagrodzenie Zarządzającego będzie regulowane ze środków pochodzących z zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną .
2. Miesięczne wynagrodzenie Zarządzającego ustala się w wysokości 1.655,65 zł, tzn. 0,65 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali budynku wspólnoty, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie obejmuje powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali.
3. W obciążeniach finansowych z tytułu wynagrodzenia Zarządzającego właściciele lokali partycypują w stopniu proporcjonalnym do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Wynagrodzenie Zarządzającego będzie wypłacane za okresy miesięczne, na koniec danego miesiąca, na podstawie faktury VAT.
5. Zarząd Wspólnoty jest / nie jest uprawniony do otrzymywania Faktur VAT. Nr NIP
6. Faktura VAT sporządzona zgodnie z ust. 4 jest podstawą do rozliczeń w formie przelewu bankowego.
7. Rozliczenia, o których mowa w ust. 6 winny być dokonane w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Zarządzającego faktury.
8. Zapłata nastąpi z konta Wspólnoty Mieszkaniowej w
..... Oddział w Knurowie nr
..... na rachunek Zarządzającego w Banku Przemysłowo – Handlowym Oddział Knurów nr

§ 9.

1. Do wyłącznych kompetencji Zarządu Wspólnoty należy wybór wykonawców robót i usług, wykonywanych w oparciu o zawarte przez Zarządzającego umowy, o których mowa w § 7, z zastrzeżeniem zapisu zawartego w § 9 ust.2 niniejszej umowy.
2. Zarząd Wspólnoty może zlecić wybór wykonawców robót i usług, o których mowa w § 9 ust.1 Zarządzającemu.
3. Decyzja Zarządu Wspólnoty o wyborze wykonawcy robót lub usług, bądź też decyzja o zleceniu Zarządzającemu samodzielnego dokonania ich wyboru, musi zostać przekazana Zarządzającemu w formie pisemnej, za pisemnym potwierdzeniem jej odbioru.
4. Decyzja, o której mowa w § 9 ust.3, podpisana być musi przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty.

§ 10.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia 1.01.2002 r., przy czym każda ze stron może ją wypowiedzieć najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca, z zastrzeżeniem zapisu zawartego w § 10 ust.5
2. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z późniejszymi zmianami) oraz przepisy kodeksu cywilnego.
3. Zmiana umowy wymaga zgody stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć pomiędzy stronami na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w przypadku braku porozumienia - na drodze sądowej.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: po 1 egz. dla obu umawiających się stron.

Zarząd Wspólnoty:

Zarządzający:

MIEJSKI ZESPÓŁ GOSPODARKI
LOKALOWEJ I ADMINISTRACJI
w Knurówku

mgr inż. Mieczysław Kobylic

Miejski Zespół Gospodarki
Lokalowej i Administracji
44-190 Knurów, ul. Florjana 4
tel. 339 45 00, fax 339 45 01

Aneks nr WM/ 130 /125 / 2010
z dnia 31.03.2010 r.

do umowy nr WM/130/58/2001 z dnia 10.12.2001 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną w Knurowie przy ul. _____
zawartej pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. _____ w Knurowie,
reprezentowaną aktualnie przez Zarząd, powołany uchwałą nr 3/2009 właścicieli lokali podjętą
w dniu 06.03.2009 r., w składzie:

1. _____, zam. w Knurowie, ul. _____
legitymujący się dowodem osobistym nr _____
zwany w dalszej części umowy „Zarządem Wspólnoty”,

a

Gminą Knurów – Miejskim Zespołem Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie, ul. Floriana 4,
reprezentowanym, zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Miasta Knuruwa, przez
mgr inż. Mieczysława Kobylca – Dyrektora, legitymującego się dowodem osobistym nr _____
zwanym w dalszej części umowy „Zarządzającym”.

1. Zmienia się § 7 pkt.2 umowy o zarządzanie, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Miesięczne wynagrodzenie Zarządzającego ustala się w wysokości 1.732,08 zł, tzn. 0,68 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali budynku wspólnoty, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie obejmuje powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali”.

2. Niniejszy aneks wchodzi w życie z dniem 01.04.2010 r.

3. Pozostałe postanowienia umowy wskazanej w nagłówku nie ulegają zmianie.

4. Niniejszy aneks stanowi integralną część umowy z dnia 10.12.2001 r. i sporządzony został w 2 egz.:
1 egz. dla „Zarządu Wspólnoty”, 1 egz. dla „Zarządzającego”

Zarządzający:

Zarząd Wspólnoty:

1. _____

1. ...

DYSKUSJA
Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji
mgr inż. Mieczysław Kobylca
ul. Floriana 4
44-117 Knurów
tel. 014 208 42 01
tel. 014 208 19 45

Aneks nr 2
z dnia 03.04.2013 r.

do umowy nr WM/130/58/2001 z dnia 10.12.2001 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną w Knurowie przy ul.
- zawartej pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. w Knurowie,
reprezentowaną aktualnie przez Zarząd, powołany uchwałą nr 3/2012 właścicieli lokali podjętą
w dniu 09.07.2012 r., w składzie:

1. zam.

legitymujący się dowodem osobistym nr
zwany w dalszej części umowy „Zarządem Wspólnoty”,

a

Gminą Knurów – Miejskim Zespołem Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie, ul. Floriana 4,
reprezentowanym, zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Miasta Knurowa, przez
mgr inż. Mieczysława Kobylicę – Dyrektora, legitymującego się dowodem osobistym nr
zwanym w dalszej części umowy „Zarządzającym”.

1. Zmienia się § 1 umowy o zarządzanie poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu o treści:

„ Zarządca oświadcza, iż posiada uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wydane przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, tj. licencję zawodową numer 418 i odpowiada zawodowo za wykonanie niniejszej umowy. Oświadcza ponadto, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami (OC zarządcy nieruchomości).

2. Niniejszy aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.

3. Pozostałe postanowienia umowy wskazanej w nagłówku nie ulegają zmianie.

4. Niniejszy aneks stanowi integralną część umowy z dnia 10.12.2001 r. i sporządzony został w 2 egz.:
1 egz. dla „Zarządu Wspólnoty”, 1 egz. dla „Zarządzającego”

Zarządzający:
1.
.....

1.
.....

Aneks nr 3
z dnia 18.03.2015 r.

do umowy nr WM/130/58/2001 z dnia 10.12.2001 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną w Knurowie przy ul. zawartej pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. w Knurowie, reprezentowaną aktualnie przez Zarząd, powołany uchwałą nr 4/3/2014 właścicieli lokali podjętą w dniu 06.03.2014 r., w składzie:

1. zam. w Knurowie, ul.
legitymujący się dowodem osobistym nr
 2. zam. w Knurowie, ul.
legitymujący się dowodem osobistym nr
- zwany w dalszej części umowy „Zarządem Wspólnoty”,

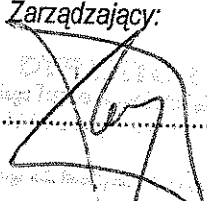
a

Gminą Knurów – Miejskim Zespołem Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie, ul. Floriana 4, reprezentowanym, zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Miasta Knuruwa, przez mgr inż. Mieczysława Kobylca – Dyrektora, legitymującego się dowodem osobistym nr, zwanym w dalszej części umowy „Zarządzającym”.

1. Zmienia się § 7 pkt.2 umowy o zarządzanie, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Miesięczne wynagrodzenie Zarządzającego ustala się w wysokości 1.783,02 zł, tzn. 0,70 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali budynku wspólnoty, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie obejmuje powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali”.

2. Niniejszy aneks wchodzi w życie z dniem 01.06.2015 r.
3. Pozostałe postanowienia umowy wskazanej w nagłówku nie ulegają zmianie.
4. Niniejszy aneks stanowi integralną część umowy z dnia 10.12.2001 r. i sporządzony został w 2 egz.: 1 egz. dla „Zarządu Wspólnoty”, 1 egz. dla „Zarządzającego”

Zarządzający:
1.


Zarząd Wspólnoty:

1. ...
2.

Miejski Zespół Gospodarki
Lokalowej i Administracji
44-190 Knurów, ul. Floriana 4
tel. 032 339 45 09 fax: 032 339 45 01
NIP 601-011-23-05

Aneks nr 4

z dnia 22 03 2019

do umowy nr WM/130/58/2001 z dnia 10.12.2001 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną w Knurowie przy ul.
I – zawartej pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. w Knurowie,
reprezentowaną aktualnie przez Zarząd, powołany uchwałą nr 3/4/2016 właścicieli lokali podjętą w dniu 04.04.2016 r., w składzie:

1.

zwanym w dalszej części umowy „Zarządem Wspólnoty”,

a

Gminą Knurów – Miejskim Zespołem Gospodarki Lokalowej i Administracji, ul. Floriana 4, 44-190 Knurów, reprezentowanym, zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Miasta Knurowa, przez mgr inż. Mieczysława Kobylca – Dyrektora, zwanym w dalszej części umowy „Zarządzającym”.

1. Zmienia się § 7 pkt.2 umowy o zarządzanie, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Miesięczne wynagrodzenie Zarządzającego ustala się w wysokości 1.859,43 zł, tzn. 0,73 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali budynku wspólnoty, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie obejmuje powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali”.

2. Niniejszy aneks wchodzi w życie z dniem 01.06.2019 r.

3. Pozostałe postanowienia umowy wskazanej w nagłówku nie ulegają zmianie.

4. Niniejszy aneks stanowi integralną część umowy z dnia 10.12.2001 r. i sporządzony został w 2 egz.:
1 egz. dla „Zarządu Wspólnoty”, 1 egz. dla „Zarządzającego”

Zarządzający: Mieczysław Kobylca

Zarząd Wspólnoty:

1.

1.