

# UMOWA ...../2009 o zarządzanie nieruchomością

zawarta w dniu ..... w Gdańsku pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ..... w Gdańsku reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....

z jednej strony, zwaną w dalszej części niniejszej umowy **Wspólnotą**

a

Przedsiębiorstwem Usługowo – Handlowym „Emol” Spółka z o. o. w Gdańsku, , ul. Jaškowa Dolina 47/1, 80-286 Gdańsk, NIP 584-16-82-236 Regon 191148177 KRS 0000029043

reprezentowaną przez:

Prezes Zarządu – Danuta Pogoda, Prokurent – Iwona Ilewicz, z drugiej strony, zwaną w dalszej części niniejszej umowy **Zarządcą**

o następującej treści:

## § 1

1. Wspólnota powierza a Zarządcą przyjmuje obowiązki zarządzania nieruchomością wspólną (w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) położoną w Gdańsku przy ulicy ....., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy ..... Wydział Ksiąg Wieczystych w Gdańsku księga wieczysta Kw nr ....., zwaną w dalszej części niniejszej umowy nieruchomością wspólną. Podstawowe informacje o lokalach i nieruchomości wspólnej stanowią załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Zarządcą oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie wykonywanej działalności w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. – polisa nr UOB 0031886, wznowienie nr 0023749 ważna do 04.02.2010 r. Zarządcą zobowiązuje się do kontynuowania ubezpieczenia OC w ww. zakresie pod rygorem osobistej odpowiedzialności. Zarządcą zobowiązany jest do przedkładania Zarządowi Wspólnoty kopii nowej polisy OC.
3. Zarząd Wspólnoty kontroluje i nadzoruje wykonywanie obowiązków Zarządcy, określonych w niniejszej umowie.

## § 2

1. Zarządcą zobowiązuje się do zarządzania nieruchomością wspólną z należytą starannością w sposób, który zapewni Wspólnocie prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie.
2. Zakres czynności Zarządcy obejmuje:
  - a) reprezentowanie Wspólnoty przed organami administracji państwowej i samorządowej,

- b) prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali, wielkości udziałów, weryfikowanie stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości wspólnej,
- c) wyszukiwanie, przedstawianie ofert, i przedstawianie projektów umów, na żądanie Zarządu Wspólnoty, w szczególności związanych z:
  - zaopatrzeniem w wodę,
  - zaopatrzeniem w energię elektryczną,
  - odprowadzaniem ścieków i wody opadowej,
  - usuwaniem odpadów,
  - usług utrzymania czystości, deratyzacji i dezynsekcji, odśnieżania i pielęgnacji zieleni,
  - ubezpieczeniem budynków, urządzeń i instalacji w obrębie nieruchomości wspólnej,
  - konserwacją oraz usuwaniem uszkodzeń budynków i innych budowli,
  - bieżącą obsługą, konserwacją, usuwaniem usterek oraz awarii instalacji ciepłowniczej,
  - konserwacją, usuwaniem usterek oraz awarii urządzeń i instalacji przeznaczonych do odbioru programów radiowych i telewizyjnych,
  - konserwacją, usuwaniem usterek oraz awarii urządzeń i instalacji domofonowej,
  - konserwacją, usuwaniem usterek oraz awarii innych urządzeń, należących do części wspólnej, oraz innych umów niezbędnych do utrzymania w należyтым stanie nieruchomości wspólnej oraz znajdujących się na niej budynków, innych budowli i urządzeń,
  - innymi usługami zleconymi przez Zarząd Wspólnoty.
- d) nadzór nad należyтым wykonywaniem wszelkich umów na rzecz Wspólnoty, dochodzenie roszczeń z nich wynikających w tym wysyłanie odpowiednich pism, wezwań oraz w razie konieczności przygotowanie dokumentacji i innych materiałów niezbędnych dla celowego prowadzenia postępowania sądowego,
- e) bieżący nadzór nad należyтым wykonywaniem umów o świadczenie usług utrzymania czystości, odśnieżania i pielęgnacji zieleni na całym terenie nieruchomości wspólnej (w szczególności klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, hali garażowej i innych części budynków służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, wiat śmietnikowych, chodników i miejsc parkingowych, małej architektury i terenów zielonych),
- f) bieżący nadzór nad użytkowaniem obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) na terenie nieruchomości wspólnej w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywaniem w należyтым stanie technicznym i estetycznym celem niedopuszczenia do pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 ustawy – Prawo budowlane. Zarządca zobowiązuje się do wykonywania bieżącej zwyczajowo przyjętej konserwacji obiektów budowlanych, w szczególności budynków, urządzeń i instalacji w obrębie nieruchomości wspólnej, przygotowywania i przedkładania Zarządowi założeń oraz prowadzenia, na podstawie uchwał Wspólnoty, prawidłowej gospodarki remontowo-budowlanej, realizacji planu remontów zatwierdzonego przez zebranie właścicieli lokali, organizowania remontów oraz usuwania poważniejszych usterek i awarii w oparciu o konkurs co najmniej trzech ofert zatwierdzany przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty,
- g) przeprowadzanie na koszt Wspólnoty okresowych kontroli obiektów budowlanych w zakresie przewidzianym w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane,
- h) przechowywanie dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej, innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektów, instrukcji obsługi i eksploatacji obiektów, instalacji i urządzeń związanych z obiektami oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiektach w toku ich użytkowania,
- i) prowadzenie książki obiektu budowlanego dla każdego budynku w zakresie wymaganym przez ustawę – Prawo budowlane,

- j) udostępnianie przedstawicielom jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie dokumentów, o których mowa w lit. h oraz i, a także protokołów z kontroli obiektów budowlanych oraz ocen i ekspertyz dotyczących ich stanu technicznego,
- k) usuwanie na koszt Wspólnoty stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienie braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych lub ich części,
- l) przestrzeganie obowiązków przewidzianych w rozdziale 7 ustawy – Prawo budowlane na wypadek zaistnienia katastrofy budowlanej,
- m) prowadzenie na rzecz Wspólnoty odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z bieżącymi przepisami prawa. Wzór zestawienia miesięcznych zaliczek oraz ustalenia zakładowego planu kont określa uchwała Wspólnoty podejmowana na wniosek Zarządu Wspólnoty,
- n) naliczanie każdemu właścicielowi lokalu zaliczek według rocznego planu kosztów uchwalonego przez Wspólnotę i stosownie do umów, o których mowa w lit. c i e, w szczególności zawartych z dostawcami mediów oraz wykonawcami usług utrzymania czystości, odśnieżania i pielęgnacji zieleni, a także stosownie do stawek za inne usługi wyliczonych na podstawie ponoszonych przez Wspólnotę kosztów,
- o) pobieranie oraz windykacja pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, w szczególności miesięcznych opłat z tytułu zaliczek na poczet kosztów wspólnych i świadczeń indywidualnych oraz ustalanie miesięcznych stawek opłat rozliczanych wspólnie z chwilą otrzymania faktury za dostarczane dobra lub usługi, z wykluczeniem reprezentacji Wspólnoty w ramach postępowania sądowego,
- p) dokonywanie, zgodnie z ustalonym harmonogramem, indywidualnego (dla każdego właściciela lokalu) rozliczenia wynikającego z zestawienia zaliczek uiszczonych przez właścicieli oraz rzeczywistego zużycia ciepłej, zimnej wody oraz kanalizacji, dokonywanie na koniec roku kalendarzowego rozliczenia C O według wskazań liczników,
- q) przedkładanie z odpowiednim (zapobiegającym powstaniu zaległości lub opóźnień) wyprzedzeniem czasowym Zarządowi Wspólnoty zweryfikowanych przez Zarządcę pod względem merytorycznym i rachunkowym dokumentów stanowiących podstawę zapłaty oraz wypełnienie dyspozycji przelewów w wersji elektronicznej (ewentualnie druków przelewów) w celu umożliwienia Zarządowi Wspólnoty dokonania wszelkich opłat, w szczególności na rzecz dostawców mediów,
- r) udostępnianie w siedzibie Zarządcy wszelkiej dokumentacji i udzielanie informacji w zakresie sprawowanych zadań na żądanie każdego właściciela lokalu, w szczególności członków Zarządu Wspólnoty, w tym celu Zarządca udostępni mieszkańcom swój nr telefonu i adres, pod którym zapewni dostępność do dokumentów i informacji przez co najmniej 5 dni w tygodniu, w godzinach 8<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup>,
- s) składanie członkom Zarządu Wspólnoty rocznych raportów i sprawozdań finansowych dotyczących zarządzanej nieruchomości, w terminie trzech miesięcy od końca roku, którego dotyczą oraz co kwartał sprawozdań dotyczących stanu wykonania planu gospodarczego.
- t) składanie członkom Zarządu Wspólnoty sprawozdań o stanie płynności finansowej Wspólnoty z uwzględnieniem wykazu zaległości,
- u) przygotowywanie formalno-prawne (między innymi przygotowywanie stosownych dokumentów i materiałów, wysyłanie zawiadomień), organizacja, udział i obsługa techniczna zebrań właścicieli lokali (koszty najmu pomieszczeń oraz ewentualnej obsługi prawnej ponosi Wspólnota) oraz sporządzanie protokołów z tych zebrań i w razie konieczności wysyłanie informacji o treści podjętych uchwał,
- v) udzielanie Zarządowi Wspólnoty merytorycznej pomocy w organizowaniu i przeprowadzaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów,

- w) składanie na corocznym zebraniu właścicieli lokali organizowanym w myśl art. 30 ustawy o własności lokali sprawozdania z zarządzania i rozliczenia stanu rachunku bankowego Wspólnoty oraz przedstawianie planu dochodów i wydatków na rok następny,
  - x) uiszczanie w terminie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej,
  - y) dochodzenie w imieniu Wspólnoty od dewelopera, innych podmiotów bądź ich następców prawnych roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi i ogólnej odpowiedzialności kontraktowej związanych z obiektami budowlanymi na terenie nieruchomości wspólnej oraz świadczeniami zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie Wspólnoty, z wykluczeniem reprezentacji Wspólnoty w ramach postępowania sądowego,
  - z) stwierdzanie uprawnień w sprawach meldunkowych w zakresie określonym ustawą z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 87, poz. 960 z późn. zm.),
  - aa) dokonywanie innych czynności przewidzianych w ustawie o własności lokali.
3. W przypadku zajścia okoliczności przewidzianych w art. 75 pkt. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Zarządca jest uprawniony i zobowiązany do podjęcia czynności zwykłego zarządu w zakresie obowiązków wskazanych powyższymi przepisami nawet bez akceptacji Zarządu Wspólnoty, o ile uzyskanie zgody Zarządu napotyka trudne do przewyciężenia trudności, i jeżeli jest to czynność nagła, której zaniechanie mogłoby narazić Wspólnotę na straty.
  4. W ramach czynności wykonywanych przez Zarządcę:
    - a) Zarządca zapewnia administratorowi i ponosi koszty utrzymania technicznych środków łączności umożliwiających właścicielom lokali kontakt z administratorem.
    - b) wyznaczony przez Zarządcę administrator zobowiązany jest do każdorazowej wizyty na terenie nieruchomości wspólnej po uprzednim wezwaniu członków Zarządu Wspólnoty a także w sprawach nie cierpiących zwłoki, jak awarie mogące narazić Wspólnotę na straty rzeczowe bądź finansowe.
  5. Zarządca zapewnia również usługi konserwatorskie. Konserwator winien dokonywać cotygodniowego przeglądu konserwatorskiego nieruchomości wspólnej. Zarządca zapewnia Konserwatorowi i ponosi koszty utrzymania technicznych środków łączności umożliwiających właścicielom lokali kontakt z Konserwatorem.
  6. Zakres prac konserwatora (konserwacja) obejmuje prowadzenie zwyczajowo przyjętej bieżącej konserwacji oraz usuwanie drobnych usterek i awarii obiektów budowlanych na terenie nieruchomości wspólnej, a zwłaszcza budynków oraz instalacji i urządzeń technicznych w częściach wspólnych nieruchomości umożliwiających właścicielom lokali stałe i prawidłowe korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody oraz pozostałych urządzeń i instalacji znajdujących się na terenie nieruchomości wspólnej niewymagających specjalistycznego serwisu,
  7. Zarządca zobowiązuje się, że konserwator będzie w możliwie najkrótszym czasie usuwał zgłoszone usterek i awarie. Czas reakcji konserwatora w przypadkach nie cierpiących zwłoki będzie natychmiastowy. Reakcja na zgłoszenie do przypadku nie cierpiącego zwłoki będzie polegała na osobistej wizycie na osiedlu oraz w razie potrzeby natychmiastowym powiadomieniu odpowiednich służb w celu usunięcia awarii, względnie zapobieżeniu możliwości powstawania szkód.
  8. Przepis ust. 4 pkt a i b niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do konserwatora.
  9. Zarządca zobowiązuje się do bieżącej obsługi korespondencji z mieszkańcami wspólnoty w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty. Zarząd będzie otrzymywał korespondencję w sprawach wymagających podjęcia przez niego decyzji celem wydania opinii. Zarządca zobowiązuje się do generowania informacji zwrotnych do mieszkańców.

### § 3

1. Zarządca nie jest upoważniony do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.
2. W uzasadnionych wypadkach Zarządca może wystąpić do Zarządu Wspólnoty o udzielenie pisemnego pełnomocnictwa do dokonania określonych czynności, w szczególności wskazanych w § 2 niniejszej umowy.

#### § 4

1. Podstawę wszelkich działań Zarządcy stanowi zatwierdzony przez Wspólnotę roczny plan kosztów zarządu nieruchomością wspólną (plan gospodarczy) lub odpowiednia uchwała Wspólnoty.
2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty z tytułu świadczeń indywidualnych będą uiszczane przez wszystkich właścicieli lokali w formie miesięcznych zaliczek płatnych z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku podwyższenia/obniżenia przez dostawców opłat z tytułu świadczeń indywidualnych, miesięczne zaliczki ulegną proporcjonalnemu wzrostowi/obniżeniu, o czym Zarządca niezwłocznie zawiadomi Zarząd Wspólnoty oraz wszystkich właścicieli lokali. Zmiana powyższych opłat nie stanowi podstawy zmiany niniejszej umowy.
4. Jeżeli koszty usunięcia usterek i awarii obiektów budowlanych na terenie nieruchomości wspólnej, które były niemożliwe do przewidzenia na podstawie normalnego stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych, przewyższą środki przeznaczone na te cele w rocznym planie gospodarczym, Zarządca przygotowuje plan ich finansowania i dokona stosownych napraw niezwłocznie po jego uchwaleniu przez Wspólnotę oraz uzyskaniu niezbędnych na ten cel środków.

#### § 5

1. Sposób rozliczania w związku z wykonywaniem niniejszej umowy Strony ustalają następująco:
  - a) wszelkie przychody z nieruchomości, a w szczególności czynsz i opłaty, o których mowa w § 4, będą wpływały wyłącznie na rachunek bankowy Wspólnoty,
  - b) wszelkie płatności dokonywane będą wyłącznie z rachunku bankowego Wspólnoty i akceptowane przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty,
  - c) procedurę płatności strony ustalają w sposób następujący:

Zarządca zostaje upoważniony do otwarcia rachunku bankowego Wspólnoty w Kredyt Banku – K.B. 24. Po otrzymaniu dokumentu księgowego dotyczącego zobowiązania do zapłaty zarządca generuje do akceptacji przelew w systemie K.B. 24. Następnie informuje Zarząd o przelewie do akceptacji za pomocą poczty elektronicznej. Po akceptacji przez dwóch członków Zarządu przelew jest skuteczny. Zarządca generuje również raporty miesięcznych dokumentów księgowych wraz z ich kserokopiami dla Zarządu Wspólnoty.
  - d) Zarządca zobowiązuje się dozorować terminy wnoszenia opłat z tytułu wszelkich zobowiązań Wspólnoty i z odpowiednim (zapobiegającym powstaniu zaległości) wyprzedzeniem czasowym przygotowywać oraz przedkładać Zarządowi Wspólnoty w terminie i sposób umówiony zweryfikowane pod względem merytorycznym i rachunkowym wypełnione dyspozycje elektroniczne (ewentualnie druki przelewów bankowych) wraz z kopiami dokumentów stanowiących podstawę zapłaty,
  - e) wypełnione dyspozycje przelewów bankowych, o których mowa w lit. d, będą akceptowane (ewentualnie podpisywane) przez co najmniej dwóch członków Zarządu Wspólnoty,
2. Zarządca z tytułu wynagrodzenia za czynności związane z zarządzaniem nieruchomością, wymienione przykładowo § 2 niniejszej umowy, będzie otrzymywał kwotę **0,55** zł netto miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni wspólnoty: ..... m2.

3. W wynagrodzenie Zarządcy wliczone są koszty czynności konserwatorskich, wymienionych przykładowo w § 2 ust. 5-7 niniejszej umowy. Wynagrodzenie to nie obejmuje kosztów materiałów i części zamiennych poniesionych w związku z usuwaniem usterek i awarii bądź dokonywaniem napraw obiektów budowlanych na terenie nieruchomości wspólnej.  
Wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 ust. 2, traktowane będzie jako koszt związany z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i Wspólnota zobowiązuje się do jego uiszczania, na rachunek bankowy Zarządcy prowadzony przez Kredyt Bank S. A. III Oddział w Gdańsku nr konta 69 15001285 1212 8000 1957 0000  
Płatność powyższego wynagrodzenia będzie dokonywana miesięcznie z dołu do 3 dnia następnego miesiąca, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.
5. Przeniesienie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy, w tym w szczególności przeniesienie wierzycelności przysługującej Zarządcy wymaga uprzedniej zgody Zarządu Wspólnoty, wyrażonej w formie pisemnej.

## § 6

1. Zarząd Wspólnoty udziela Zarządcy pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z przejęciem nieruchomości wspólnej oraz dokumentacji prawnej, technicznej, administracyjnej i finansowej wymaganej przez właściwe przepisy bądź istotnej dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty od poprzedniego zarządcy i dewelopera. Harmonogram czynności związanych z przejęciem nieruchomości wspólnej oraz dokumentacji prawnej, technicznej, administracyjnej i finansowej wymaganej przez właściwe przepisy bądź istotnej dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Zarząd Wspólnoty zatwierdzi protokół z czynności przejęcia, o których mowa w ust. 1, po przekazaniu go przez Zarządcę.

## § 7

Zarządca oświadcza, że dane osobowe właścicieli lokali będą przez niego przetwarzane wyłącznie w związku z wykonywaniem niniejszej umowy oraz zgodnie z wymogami przewidzianymi w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm).

## § 8

1. Niniejsza umowa zaczyna obowiązywać od .....
2. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym może nastąpić w przypadku rażącego zaniedbywania przez jedną ze Stron obowiązków wynikających z niniejszej umowy bądź postępowania w sposób sprzeczny z przepisami prawnymi. Zarządca ma obowiązek niezwłocznie lecz nie później niż w okresie 1 miesiąca od dnia rozwiązania umowy złożyć rachunek z zarządu, kompletną dokumentację oraz podpisać z Zarządem Wspólnoty protokół przekazania administracji.
4. Zarządca jest zobowiązany do działania na rzecz Wspólnoty w zakresie niezbędnym dla uniknięcia wszelkich szkód przez 1 miesiąca od daty złożenia rachunku z zarządu wraz z kompletną dokumentacją i podpisania z Zarządem Wspólnoty protokołu przekazania

zarządzania. Za okres pomiędzy rozwiązaniem umowy a podpisaniem ww. protokołu Zarządcy nie będzie przysługiwać wynagrodzenie.

5. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy Zarządca zobowiązany jest do przekazania Zarządowi Wspólnoty w terminie do 14 dni po okresie wypowiedzenia pełnej dokumentacji związanej z wykonywaniem niniejszej umowy, rachunku z zarządu oraz podpisania z Zarządem Wspólnoty protokolarnego przekazania administracji.

## § 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy o własności lokali.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZA WSPÓLNOTĘ

ZA ZARZĄDCĘ

.....

.....

.....

.....

.....

## ZAŁĄCZNIK NR 1

### Podstawowe informacje o lokalach i nieruchomości wspólnej

1. Budynki oddane do użytkowania .....
2. Powierzchnia nieruchomości gruntowej: .....m<sup>2</sup>,
3. Liczba i rodzaj budynków: .....
4. Liczba lokali mieszkalnych: .....
5. Liczba garaży łącznie: .....
6. Liczba hal garażowych: .....
7. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (.....),
8. Powierzchnia garaży (łącznie ..... m<sup>2</sup>),
9. Powierzchnia hal garażowych (łącznie .....m<sup>2</sup>),
10. Powierzchnia piwnic łącznie: ..... m<sup>2</sup>,
11. Całkowita powierzchnia łącznie: ..... m<sup>2</sup>
12. Rodzaj ogrzewania: GPEC
13. Instalacja monitoringu: .....
14. Usługa ochrony mienia: .....



## **ZAŁĄCZNIK NR 2**

### **Czynności związane z przejęciem nieruchomości wspólnej oraz dokumentacji prawnej, technicznej, administracyjnej i finansowej wymaganej przez właściwe przepisy bądź istotnej dla należytego funkcjonowania Wspólnoty**

- podpisanie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną: do .....
- wystąpienie na mocy udzielonego przez Zarząd Wspólnoty pełnomocnictwa do poprzedniego Zarządcy lub dewelopera o przekazanie kompletnej dokumentacji Wspólnoty: do .....
- przegląd wstępny (administrator, inspektor nadzoru budowlanego, Zarząd Wspólnoty), ocena i raport z przeglądu w formie pisemnej z uwzględnieniem wskazania braków w dokumentacji w terminie czternastu dni od przekazania przez poprzedniego zarządcę lub dewelopera,
- pismo do poprzedniego zarządcy z wykazem dokumentacji, która powinna zostać przekazana – w terminie dwóch dni od otrzymania akceptacji raportu przez Zarząd Wspólnoty,
- weryfikacja otrzymanych dokumentów uzupełniających w terminie 7 dni od przekazania przez poprzedniego zarządcę lub dewelopera,
- zawarcie bądź przepisanie umów z dostawcami (energii, c.o., wody itp.) po rozpoczęciu świadczenia usługi zarządzania wspólnotą.
- bieżąca obsługa: od dnia .....