UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

Zawarta w [miejscowość] dnia [data] między wspólnotą mieszkaniową a zarządcą nieruchomości

Wspólnota mieszkaniowa: nazwa i adres nieruchomości

Reprezentacja wspólnoty: członkowie zarządu (przy zarządzie kilkuosobowym przynajmniej dwaj, art. 21 ust. 2)

Zarządca nieruchomości: nazwa przedsiębiorcy, siedziba, NIP, numer w rejestrze

Podstawa wyboru zarządcy: uchwała właścicieli nr ____ z dnia ____ lub umowa w formie aktu notarialnego

Czas trwania umowy: od dnia ____ na okres ____

Wypowiedzenie umowy: okres i tryb

Wynagrodzenie zarządcy: zasady i termin płatności

Ubezpieczenie OC zarządcy: ubezpieczyciel, numer polisy, ważna do

Podstawa powierzenia zarządu zarządcy (art. 18)

- ☐ Sposób zarządu określono w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1)
- ☐ Zmiana sposobu zarządu nastąpiła uchwałą właścicieli zaprotokołowaną przez notariusza (art. 18 ust. 2a)
- ☐ Zarządca nie przejmuje zarządu w trybie art. 18 ust. 1, a jedynie wykonuje czynności zlecone przez zarząd wspólnoty

Postanowienia umowy

§ 1. Przedmiot umowy. Zarządca zobowiązuje się do zarządzania nieruchomością wspólną położoną przy [adres] w zakresie określonym w § 2.

§ 2. Zakres zarządzania. Zakres zarządzania określa niniejsza umowa (art. 185 ust. 2). Obszary zarządzania i ich zakres wskazuje tabela poniżej.

§ 3. Obowiązki zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1: prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu i zaliczek (art. 29 ust. 1), dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy, składanie właścicielom rocznego sprawozdania i zwoływanie zebrania co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale (art. 30 ust. 1).

§ 4. Przejęcie nieruchomości. Jeżeli zarządcy powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1, zarządca sporządza w imieniu wspólnoty protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej, przechowuje ją oraz prowadzi i aktualizuje spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów (art. 29 ust. 1b).

§ 5. Wynagrodzenie. Wynagrodzenie zarządcy wynosi [kwota i zasady]. Ustalenie wynagrodzenia zarządcy jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 1) i wymaga uchwały właścicieli nr [numer].

§ 6. Ubezpieczenie. Zarządca oświadcza, że posiada obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością (art. 186 ust. 3), polisa nr [numer], ważna do [data].

§ 7. Czas trwania i wypowiedzenie. [Okres obowiązywania, tryb i przyczyny wypowiedzenia.]

§ 8. Zobowiązania dodatkowe (poza zakresem ustawowym): [wpisz tylko to, co strony faktycznie uzgodniły, lub „brak”].

§ 9. Forma. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności (art. 185 ust. 2). Zmiany umowy wymagają [tej samej formy].

§ 10. Postanowienia końcowe. [Doręczenia, spory, liczba egzemplarzy.]

Obszary zarządzania w zakresie umowy (art. 184b)

Obszar zarządzania	Objęty umową (tak / nie)	Zakres szczegółowy i uwagi
Właściwa gospodarka ekonomiczno-finansowa nieruchomości		
Bezpieczeństwo użytkowania i właściwa eksploatacja nieruchomości		
Właściwa gospodarka energetyczna		
Bieżące administrowanie nieruchomością		
Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem		
Uzasadnione inwestowanie w nieruchomość		

Zobowiązania dodatkowe uzgodnione przez strony

Za wspólnotę mieszkaniową: członkowie zarządu

Imię i nazwisko, podpis, data

Za zarządcę: osoba uprawniona do reprezentacji

Imię i nazwisko, podpis, data

Wzór Unitify jest punktem odniesienia, nie dokumentem prawnym. Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zarządcę (art. 184a), zarządzanie (art. 184b), umowę i jej formę (art. 185 ust. 2) oraz obowiązkowe ubezpieczenie (art. 186 ust. 3); ustawa o własności lokali mówi o powierzeniu zarządu (art. 18), obowiązkach zarządcy (art. 29, 30) i wynagrodzeniu (art. 22 ust. 3 pkt 1). Pozostałe postanowienia są nasze. Umowę uzgodnij z prawnikiem wspólnoty.