

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

sporządzona w Gdańsku, w dniu 23 lutego 2011 roku pomiędzy:

1. **Współwłaścicielami Nieruchomości Gruntowej** - działki gruntu, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod numerem KW GD1G/00150627/0, GD1G/00227352/2, wymienionymi w **Załączniku nr 1** stanowiącym integralną część umowy, zwanymi dalej **Zamawiającymi**,
- a
2. **„Gestor” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, przy ulicy Wróblewskiego 18, biuro w Gdańsku, przy ul. Jana Pawła II 20**, wpisaną do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Łodzi XXI Wydział Rejestrowo –Gospodarczy pod numerem KRS 36288, posiadającą zarząd w osobie Jacka Bobczyńskiego-Prezesa, kapitał zakładowy w wysokości 1 450 000 zł, zwaną dalej **Zarządcą**

reprezentowaną przez:

Jacka Bobczyńskiego - Prezesa - posiadającą /ym/ licencję zawodową nr 10 (**Załącznik nr 2**)

o treści następującej:

§ 1 Przedmiot umowy

1. Na mocy niniejszej umowy Zamawiający powierzą Zarządcy zarządzanie nieruchomością położoną w Gdańsku, składającą się z działek gruntu nr: 139/39, 139/18, 139/51, 139/55, 100/30, 100/55, 100/143, 100/19, 100/158, 100/159, 100/160, 100/161, objętych aktualnie księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod nr GD1G/00150627/0 stanowiącą drogi i tereny zielone; oraz działek gruntu nr: 139/78, 139/89, 139/94, 139/101, 139/113, 100/169, 100/171, objętych aktualnie księgą wieczystą nr GD1G/00227352/2 stanowiącą tereny rekreacyjne, drogi i tereny zielone, zwane dalej **Nieruchomością**, zaś Zarządca przyjmuje powierzone mu obowiązki.
2. Szczegółowy przedmiot Umowy w zakresie zwykłego zarządu Nieruchomością (zwanego dalej Zarządem) został określony w **Załączniku nr 3** stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.
3. Zarządca zobowiązuje się świadczyć usługi będące przedmiotem umowy z najwyższą starannością, w sposób zapewniający wykonanie powierzonych Zarządcy czynności z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, wskazówek Zamawiających oraz ustalonych zwyczajów, dbając o dobre imię Zamawiających.
4. Zarządca zobowiązany jest dołożyć należytej staranności w wyborze osób, za pomocą których realizuje usługi, będące przedmiotem niniejszej umowy, mając na uwadze przede wszystkim jakość świadczonych usług i koszty, jakie Współwłaściciele będą musieli ponieść za te usługi.
5. Osobami upoważnionymi przez Zarządcę do utrzymywania bieżących kontaktów roboczych z Zamawiającymi są:
 - Andrzej Orzechowski (tel. 665 140 655)
 - Mirosława Zielińska (tel. 508 077 145)Zarządca zastrzega sobie możliwość zmiany tych osób, co nie spowoduje zmiany postanowień niniejszej umowy. Zarządca o dokonanej zmianie niezwłocznie poinformuje Zamawiających.
6. Osobami upoważnionymi przez Zamawiających do utrzymywania bieżących kontaktów roboczych z Zarządcą (Rada Osiedla) są:
 - Sebastian Bryczkowski
 - Piotr Grudowski
 - Dariusz Kacprowicz
 - Dariusz Nadziejka
 - Rafał Szymański
 - Katarzyna Świsłowska

Każdy członek Rady Osiedla może zostać z niej usunięty na pisemny wniosek przynajmniej połowy Zamawiających. Poza w/w osobami, członkiem Rady Osiedla może zostać każdy z Zamawiających, kto nie ma zaległych zobowiązań wobec Zarządcy przekraczających okres 2 miesięcy oraz uzyska pisemną zgodę na zostanie członkiem Rady przynajmniej połowy Zamawiających.

7. Zarządca jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Radą Osiedla oraz do regularnych spotkań z jej członkami w uzgodnionych terminach i miejscu, nie rzadziej niż raz na pół roku. Protokoły z tych spotkań zawierające zalecenia dla Zarządcy na kolejny okres i planowane terminy ich realizacji, podpisane przez obie strony będą udostępniane Zamawiającym za pośrednictwem Internetowej Tablicy Informacyjnej, o której mowa w **Załączniku nr 3** i będą stanowiły podstawę oceny przez Radę Osiedla skuteczności działań Zarządcy na każdym kolejnym spotkaniu.

§ 2

Wynagrodzenie Zarządcy i rozliczenia

1. Strony ustalają, iż z tytułu wykonywania niniejszej umowy w zakresie podanym w § 1 niniejszej umowy, Zarządca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne w wysokości 4500 zł brutto (słownie: cztery tysiące pięćset), poczynając od miesiąca, w którym nastąpi początek świadczenia usług przez Zarządcę. Na dzień sporządzenia niniejszej umowy usługa zarządzania zwolniona jest z podatku VAT.
2. Wynagrodzenie określone w pkt. 1 niniejszego paragrafu, zostanie podzielone proporcjonalnie do udziałów poszczególnych Zamawiających w Nieruchomości. Udziały te wraz ze spisem wszystkich Zamawiających zostały podane w **Załączniku nr 1** stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.
3. Wynagrodzenie Zarządcy, o którym mowa w pkt. 1, traktowane będzie jako koszt realizacji niniejszej Umowy i Zarządca będzie je pobierać z rachunku bankowego, o którym mowa w pkt. 4 niniejszego paragrafu. Kwota wynagrodzenia nie obejmuje kosztów związanych z wykonaniem czynności określonych w **Załączniku nr 3**, w pkt. 1.1-3, a także kosztów dostarczania energii elektrycznej na potrzeby Nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości, materiałów, części zamiennych w związku z usuwaniem awarii bądź dokonywaniem napraw oraz kosztów prowadzenia wspomnianego wyżej rachunku bankowego.
4. Zarządca założy subkonto na swoim rachunku bankowym wyłącznie dla celów prowadzenia rozliczeń związanych z Nieruchomością, z którego będą zaspokajane wszelkie zobowiązania obciążające Zamawiających w związku z realizacją niniejszej umowy.
5. Wynagrodzenie Zarządcy, o którym mowa w pkt. 1 oraz rozliczenia kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą się odbywać co miesiąc. Suma wynikająca z bieżących faktur i rachunków w danym miesiącu zostanie podzielona proporcjonalnie do udziałów poszczególnych Zamawiających, którym Zarządca wystawi w terminie do 10 dnia każdego miesiąca stosowne faktury VAT z terminem płatności 10 dni od daty wysłania faktury na wskazane przez Zamawiających skrzynki mailowe. Po przekroczeniu tego terminu będą naliczane odsetki od nieterminowych wpłat.
6. Zamawiający zobowiązują się do ponoszenia wydatków związanych z dochodzeniem zwrotu kosztów z tytułu obsługi Nieruchomości w zakresie zwykłego zarządu od Współwłaścicieli Nieruchomości, którzy nie wyrazili zgody na podpisanie niniejszej umowy (na podstawie art. 207 k.c.), w szczególności Zamawiający zobowiązują się do ponoszenia kosztów działalności pełnomocnika procesowego, proporcjonalnie do swoich udziałów w Nieruchomości. Zasady współpracy z pełnomocnikiem określa **Załącznik nr 4** będący integralną częścią niniejszej umowy.
7. Strony uzgadniają, że w pierwszym miesiącu od zawarcia umowy zostanie utworzony fundusz na poczet regulowania nie płaconych w terminie zobowiązań wobec Zarządcy (zwany dalej **Funduszem**). Fundusz wyniesie 10000zł brutto (słownie: dziesięć tysięcy złotych) i zostanie wpłacony na Konto na podstawie jednorazowych faktur wystawionych przez Zarządcę Zamawiającym. Suma Funduszu zostanie podzielona

proporcjonalnie do udziałów poszczególnych Zamawiających i będzie rozliczona na koniec obowiązywania umowy, w płatności za ostatni miesiąc. W przypadku uzasadnionego skorzystania przez Zarządcę z Funduszu suma pierwotna Funduszu zostanie przywrócona, na skutek spłaty zaległych wierzytelności wobec Zarządcy.

8. Zarządca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT (NIP:725-100-97-52) i jest uprawniony do wystawiania faktur VAT.
9. Zarządca w przypadku stwierdzenia braku środków wystarczających na zaspokojenie kosztów, o których mowa w niniejszym paragrafie, niezwłocznie powiadamia Zamawiających. W przypadku nie dokonania wpłat przez Zamawiających i przy jednoczesnym braku wystarczających na pokrycie tych kosztów środków pieniężnych zgromadzonych w ramach Funduszu, o którym mowa w § 2 pkt. 7 tej umowy, Zarządca nie ponosi odpowiedzialności wobec Zamawiających za nieterminowe opłacenie tych kosztów.

§ 3 Odpowiedzialność

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność za działanie i zaniechanie osób, którym powierza lub za pomocą, których realizuje usługi, będące przedmiotem niniejszej umowy, jak za własne działania i zaniechania.
2. Zarządca nie odpowiada za niewykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, jeżeli wynika ono z powodu braku zapłaty wynagrodzenia lub należności, o których mowa w § 2 i jednoczesnym braku wystarczających na pokrycie tych kosztów środków pieniężnych zgromadzonych w ramach Funduszu, o którym mowa w § 2 pkt 7 tej umowy.
3. Każdy z Zamawiających odpowiada wyłącznie za własne zobowiązania wynikające z niniejszej umowy (wyłącza się solidarną odpowiedzialność Zamawiających za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy).
4. Na podstawie niniejszej umowy Zarządca może wytaczać powództwa sądowe (także w trybie elektronicznego postępowania upominawczego) o zapłatę wynagrodzenia lub kosztów, o których mowa w § 2 w stosunku do Zamawiających zalegających z zapłatą powyżej 1 miesiąca, pod warunkiem uprzedniego pisemnego zawiadomienia na skrzynki mailowe o zamiarze podjęcia tychże czynności. Jednocześnie Zamawiający udzielają w tym zakresie Zarządcy pełnomocnictwa do dochodzenia tych roszczeń.

§ 4 Czas trwania umowy

1. Do zawarcia umowy konieczna jest zgoda większości Współwłaścicieli Nieruchomości. Za dzień zawarcia niniejszej umowy przyjmuje się dzień, w którym podpisy pod umową złoży większość Współwłaścicieli Nieruchomości, posiadających łącznie ponad 50% udziałów w Nieruchomości.
2. Zarządca rozpocznie świadczenie na rzecz Zamawiających usług będących przedmiotem niniejszej umowy z początkiem kolejnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym umowa została zawarta.
3. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
4. Zamawiający oświadczają, że chcąc zbyć swój udział w Nieruchomości, dołożą należytej staranności, by nabywca w zakresie niniejszej umowy wstąpił w ich miejsce.
5. Umowa niniejsza może być wypowiedziana w dowolnym czasie przez każdą ze Stron, z zachowaniem formy pisemnej oraz 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Poszczególni Zamawiający mogą wypowiedzieć umowę na zasadach wyżej określonych, co nie skutkuje na pozostałych Zamawiających. Jeżeli jednak w wyniku tych wypowiedzeń, choćby nawet były one dokonane

w różnych terminach, sygnatariuszami niniejszej umowy pozostaną Zamawiający posiadający łącznie mniej niż 50% udziałów w Nieruchomości, to umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem wobec wszystkich.

7. Współwłaściciele Nieruchomości, którzy nie wyrazili zgody na podpisanie niniejszej umowy, mogą w każdym czasie do tej umowy przystąpić. Umowa w stosunku do nich zacznie obowiązywać z początkiem kolejnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym przystąpili do umowy. Zarządca zobowiązuje się w tym czasie do zawiadomienia Zamawiających o zmianie liczby Zamawiających oraz do odpowiedniego przeliczenia wysokości zobowiązań poszczególnych Zamawiających.
8. Zamawiający mogą wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Zarządca w sposób rażący i ciągły nie wywiązuje się z zobowiązań objętych umową lub działa niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zarządca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Zamawiający, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, w sposób rażący i ciągły nie wywiązują się z zobowiązań objętych umową lub działają niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. W przypadku rozwiązania (wygaśnięcia) niniejszej umowy Zarządca zobowiązuje się do zwrotu Zamawiającym wszystkich dokumentów zawierających informacje dotyczące Zamawiających oraz wszelkich dokumentów dotyczących Nieruchomości, w których posiadanie wszedł w celu wykonania niniejszej umowy oraz do dokonania z Zamawiającymi pełnego rozliczenia finansowego, w terminie 60 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Zarządca oświadcza, że wszelkie przekazane przez Zamawiających dane osobowe będą przez niego przetwarzane jedynie w celach niezbędnych do wykonania niniejszej umowy. Zamawiający mają prawo wglądu i zmiany swoich danych. Zmiana następuje na pisemny wniosek Zamawiającego.
2. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności będących przedmiotem niniejszej Umowy. Polisa OC stanowi **Załącznik nr 5**.
3. Zamawiający wyrażają zgodę na przesyłanie (za potwierdzeniem odbioru) faktur VAT, zestawień i informacji na adresy e-mail podane w **Załączniku nr 1**.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543), tekst jednolity z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603) z późniejszymi zmianami.
6. Wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów wynikłych z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy ze względu na położenie Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
8. Ze strony Zamawiających osobą upoważnioną do przechowywania oryginału umowy będzie pani Małgorzata Maria Nadzieja-Nadija.

Zarządca

Zamawiający [lista podpisów w Załączniku nr 1]