

## Załącznik nr 3

- I. Do obowiązków Zarządcy na podstawie niniejszej Umowy należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym, w tym w szczególności:
  - 1) **utrzymanie Nieruchomości w czystości oraz w należytym stanie estetycznym**, w tym m.in.:
    - a) przez cały rok:
      - opróżnianie śmietników na terenie Nieruchomości
      - sprzątanie Nieruchomości – 1 raz w tygodniu (w ograniczonym zakresie podczas opadów śniegu),
    - b) w okresie od kwietnia do października:
      - pielęgnacja zieleni (w tym koszenie trawy na skarpach oraz wzdłuż ulicy Nowiec i wokół terenu rekreacyjno-sportowego wraz z wywozem trawy poza teren Nieruchomości) – co najmniej raz na miesiąc
      - utrzymanie chodników, ulic i schodów w czystości (sprzątanie, usuwanie chwastów itp.) – co najmniej raz w tygodniu
      - utrzymanie w czystości terenu rekreacyjnego – prace porządkowe co najmniej raz w tygodniu
    - c) w razie opadów śniegu:
      - odśnieżanie ulicy Wichrowe Wzgórze oraz fragmentów ulicy Nowiec i Dolne Młyny, które są częścią Nieruchomości (dot. działek nr 100/143, 139/18, 100/161, 100/160)
      - odśnieżanie schodów
      - odśnieżanie głównego chodnika na odcinku ulicy Nowiec, który jest własnością miasta Gdańska
      - w razie potrzeby monitorowanie w sprawie odśnieżenia przez ZDiZ odcinka ulicy Nowiec i Dolne Młyny należących do miasta.

(W przypadku przeznaczenia w ciągu 1 miesiąca na prace związane z utrzymaniem Nieruchomości w czystości kwoty większej niż 10000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) Zarządca zobowiązany jest uzyskać uprzednią akceptację przynajmniej połowy Zamawiających).
  - 2) dokonywanie **koniecznych napraw i bieżącego utrzymania technicznego** związanego z eksploatacją Nieruchomości, w tym m.in.:
    - a) wymiana żarówek w latarniach - w razie potrzeby
    - b) naprawa i konserwacja szlabanów (koszty związane z tym punktem ponosić będą wyłącznie ci Zamawiający, którzy mieszkają w uliczkach za szlabanami – osoby te wskazane są w **Załączniku nr 1** niniejszej umowy)
    - c) przegląd, konserwacja i zlecenie ewentualnych napraw uszkodzonych elementów wyposażenia na terenie rekreacyjno - sportowym (np. raz w roku wymiana piasku w piaskownicy, w razie potrzeby naprawa siatki, tablicy informacyjnej itp.)
    - d) przegląd i zlecenie ewentualnych napraw kanalizacji deszczowej i ściekowej
    - e) inne okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego Nieruchomości, znajdujących się w niej instalacji i urządzeń - w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów w tym w szczególności przepisów prawa budowlanego

(W przypadku przeznaczenia na prace związane z konserwacją Nieruchomości jednorazowo kwot większych niż 5 000 zł brutto (słownie: pięć tysięcy złotych), Zarządca zobowiązany jest uzyskać uprzednią akceptację przynajmniej połowy Zamawiających);
  - 3) **usuwanie awarii** siłami własnymi lub przy pomocy ekip serwisowych podmiotów trzecich, również w przypadku braku możliwości skontaktowania się z Zamawiającymi - od momentu powzięcia wiedzy o awarii Zarządca zobowiązuje się do niezwłocznego podjęcia działań mających na celu zabezpieczenie mienia Zamawiających przed ewentualną szkodą i usunięcia awarii

(W przypadku konieczności podjęcia **czynności nagłych** w związku z powstałą awarią, których zaniechanie groziłoby narażeniem Zamawiających na szkodę i których wartość przekracza koszty bieżących napraw określonych w pkt. I. 2) niniejszego Załącznika, Zarządca może samodzielnie usunąć awarię i jej skutki z jednoznacznym powiadomieniem Zamawiających i przedstawieniem kosztorysu określającego koszt naprawy, co pozwoli na podjęcie stosownej decyzji o jej sfinansowaniu);

- 4) zawarcie w imieniu i na rzecz Zamawiających umowy na dostawę energii elektrycznej do Nieruchomości oraz prowadzenie kontroli prawidłowości wykonywania tej umowy;
- 5) zawarcie w imieniu i na rzecz Zamawiających umowy ubezpieczenia OC dla Nieruchomości i ewentualnie ubezpieczenia od dewastacji, po uprzedniej konsultacji z Radą Osiedla;

II. Ponadto w ramach wynagrodzenia określonego w § 2 pkt. 1 niniejszej umowy Zarządca będzie zobowiązany do:

- 1) przedstawiania Zamawiającym raz na półrocze, w terminie do końca pierwszego tygodnia półrocza, planu  **dodatkowych robót konserwacyjno-remontowych oraz innych czynności wymagających poniesienia przez Zamawiających znacznych kosztów**, a nie ujętych w pkt. I.1-3 niniejszego Załącznika (plan półroczny). Poszczególne punkty planu półrocznego będą musiały być każdorazowo zatwierdzone przez większość Zamawiających. Zamawiający mają prawo do zgłaszania Zarządcy swoich propozycji do planu półrocznego, a Zarządca zobowiązuje się je uwzględnić, o ile nie wpłyną one później niż na 2 tygodnie przed końcem półrocza poprzedzającego półrocze, którego dotyczy plan.
- 2) zwołania zebrania Współwłaścicieli Nieruchomości raz w roku, nie później niż do końca drugiego kwartału każdego roku kalendarzowego, w tym m.in:
  - a) przygotowywania zebrania włączając w szczególności zapewnienie lokalu, umożliwiającego odbycie zebrania oraz przygotowanie porządku zebrania i projektu rocznego planu finansowo-gospodarczego zarządzania Nieruchomością,
  - b) zawiadomiania Współwłaścicieli Nieruchomości na piśmie o terminie, miejscu i porządku zebrania, co najmniej na tydzień przed terminem zebrania,
  - c) obsługi zebrania, włączając w szczególności protokołowanie przebiegu zebrania i zbieranie podpisów pod rocznym planem finansowo-gospodarczym (poszczególne punkty planu będą musiały być każdorazowo zatwierdzone przez większość Zamawiających),
  - d) niezwłocznego powiadomiania na piśmie każdego Współwłaściciela Nieruchomości o treści rocznego planu finansowo-gospodarczego;
- 3) zapewnienia internetowego dostępu do:
  - a) informacji dotyczących Nieruchomości
  - b) Internetowej Tablicy Informacyjnej dostępnej dla Współwłaścicieli Nieruchomości po zalogowaniu z możliwością pozyskiwania indywidualnych informacji i zamieszczania własnych ogłoszeń;
- 4) sporządzania rocznego sprawozdania finansowego Nieruchomości i udostępnianie go na Internetowej Tablicy Informacyjnej, najpóźniej na 15 dni przed terminem corocznego zebrania Współwłaścicieli Nieruchomości;
- 5) sprawowania kontroli użytkowania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) przechowywania dokumentacji technicznej związanej z Nieruchomością: dokumentacji budowlanej, powykonawczej, instrukcji obsługi i eksploatacji Nieruchomości, instalacji i urządzeń oraz innych dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego, a także prowadzenie książki obiektu budowlanego, o ile obowiązujące przepisy przewidują obowiązek jej prowadzenia;
- 7) egzekwowania od usługodawców Zamawiających bądź ich następców prawnych uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi z wyłączeniem postępowania sądowego;
- 8) współpracy ze wskazanym w **Załączniku nr 4** pełnomocnikiem i dostarczania mu wszelkich informacji niezbędnych do prowadzonych przez niego czynności (sądowych i pozasądowych) oraz do uwzględniania (proporcjonalnie do udziałów) w comiesięcznych fakturach wystawianych Zamawiającym kwot wpłacanych na rachunek bankowy określony w pkt. 4 § 2 przez Współwłaścicieli Nieruchomości, którzy nie wyrazili zgody na podpisanie niniejszej umowy;
- 9) wysyłania w imieniu Zamawiających raz w miesiącu do Współwłaścicieli Nieruchomości, którzy nie wyrazili zgody na podpisanie niniejszej umowy pism informujących o wysokości kwoty, jaką powinni zwrócić Zamawiającym z tytułu poniesionych przez nich kosztów obsługi Nieruchomości w zakresie zwykłego zarządu w danym miesiącu;
- 10) uwzględniania (proporcjonalnie do udziałów) w fakturach wystawianych Zamawiającym kwoty w wysokości 195,00 zł miesięcznie na poczet utrzymania serwera i obsługi strony www.nowiec.pl przez firmę Komponeo pana Marka Komarowicza.