

UMOWA
o powierzenie zarządu nieruchomością
zawarta w dniu 28 kwietnia 2017 roku w Kołobrzegu

pomiędzy

1. **"OSIEDLE BAŁTYK" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie** (adres: 78-132 Grzybowo, ul. Spacerowa 10A), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000058740, posiadająca NIP 6692220748, REGON 330964403, -----

- reprezentowaną przez **Bogusława Andrzeja Malinowskiego** – prokurenta samoistnego

2. **OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie** (adres: 78-132 Grzybowo, ul. Piaskowa 8/18), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000620969, posiadająca: NIP: 6711821266, REGON: 364599650, ---
- reprezentowaną przez **Marka Szycę** – pełnomocnika na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/w Spółki z dnia 27 kwietnia 2017 roku -----

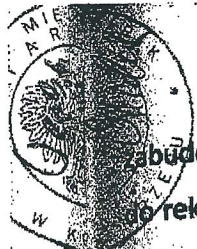
Obie Strony zwane są w niniejszej umowie łącznie **„Współwłaścicielami”**, obaj przedstawiciele Stron zwani są łącznie **„Przedstawicielami Stron”**, zaś spółka pod firmą: **OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie** w związku z powierzeniem jej zarządzania nieruchomością, zwana jest również samodzielnie **„Zarządcą”**.

o następującej treści:

§ 1.

Bogusław Andrzej Malinowski, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **"OSIEDLE BAŁTYK" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie** oświadcza, że:-----

1) spółka pod firmą: **"Osiedle Bałtyk" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie** zakończyła realizację koncepcji zagospodarowania terenu „Osiedla Bałtyk”, to jest osiedla mieszkaniowego typu "zamkniętego", w skład którego oprócz nieruchomości



zabudowanych budynkami mieszkalnymi jedno i wielorodzinnymi, wchodzą działki gruntu służące do rekreacji oraz działki gruntu stanowiące drogi wewnętrzne osiedlowe, zapewniające dostęp do dróg publicznych, tj. ulicy Nadmorskiej i Kołobrzeskiej w Grzybowie, składające się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 254/33, 254/67, 254/74, 254/77, 254/80, 254/103, 254/106, 254/108, 254/109, 254/116, 272/4, 272/2, 359/1 i 368/17, o łącznym obszarze 1,7346ha (jeden hektar siedem tysięcy trzysta czterdzieści sześć metrów kwadratowych), położone w Grzybowie, gmina Kołobrzeg (wiejska), powiat kołobrzeski, województwo zachodniopomorskie, dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr KO1L/0002477/6, zwanych w dalszej treści niniejszej umowy „Nieruchomością”; _____

2) spółka pod firmą: "Osiedle Bałtyk" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie zobowiązała się do sprzedaży na rzecz właścicieli budynków jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali garażowych usytuowanych na terenie Osiedla Bałtyk w Grzybowie, udziału ułamkowego we współwłasności Nieruchomości. _____

§ 2.

1. Przedstawiciele Stron oświadczają, że reprezentowane przez Nich spółki są współwłaścicielami Nieruchomości na zasadzie współwłasności ułamkowej w udziałach wynoszących: 522/523 części dla spółki pod firmą: "OSIEDLE BAŁTYK" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie oraz 1/523 części dla spółki pod firmą: OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie. _____

2. Bogusław Andrzej Malinowski, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: "OSIEDLE BAŁTYK" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie oraz Marek Szyca, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie oświadczają, że reprezentowane przez Nich spółki jako Współwłaściciele Nieruchomości zmieniają sposób zarządzania Nieruchomością, w ten sposób, iż zarządzanie Nieruchomością sprawować będzie wyłącznie spółka pod firmą: OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie. _____

2. Niniejsza umowa obowiązuje od chwili jej podpisania, tj. od dnia 28 kwietnia 2017 roku, a z chwilą jej podpisania Nieruchomość została udostępniona Zarządcy wraz z pełną dokumentacją techniczną i księgową oraz innymi dokumentami niezbędnymi do prawidłowego wykonywania czynności objętych niniejszą umową. _____




§ 3.

1. Zarządca zobowiązuje się do zarządzania Nieruchomością w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie Nieruchomości. _____

2. Do podstawowych obowiązków Zarządcy należy w szczególności: _____

- a) utrzymanie w stanie przejezdnym dróg znajdujących się na Nieruchomości; _____
- b) utrzymanie terenów rekreacyjnych, znajdujących się na Nieruchomości; _____
- c) oświetlenie Nieruchomości; _____
- d) całodobowy monitoring Nieruchomości we wszystkie dni tygodnia; _____
- e) konserwacja i naprawa systemu całodobowego monitoringu; _____
- f) utrzymanie bram wjazdowych, ogrodzenia Nieruchomości oraz urządzeń do podglądu wizyjnego; _____
- g) ubezpieczenie Nieruchomości w zakresie wedle uznania Zarządcy; _____
- h) zawieranie umów o dostawę mediów do Nieruchomości; _____
- i) zawieranie umów o świadczenie usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości; _____
- j) usuwanie awarii i skutków awarii na Nieruchomości; _____
- k) wykonywanie remontów i napraw bieżących; _____

3. Ponadto, do obowiązków Zarządcy należeć będzie: _____

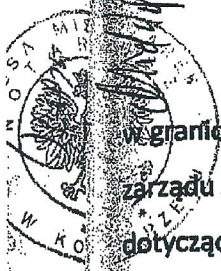
- a) reprezentowanie Współwłaścicieli w sprawach związanych z zarządzaniem Nieruchomością, a mieszczących się w zakresie uprawnień i obowiązków powierzonych Zarządcy niniejszą umową; _____
- b) reprezentowanie Współwłaścicieli przed organami administracji; _____
- c) negocjowanie cen oraz warunków umów o dostawę mediów do Nieruchomości oraz umów o świadczenie usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości; _____
- d) dochodzenie wszelkich roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi Nieruchomości w związku z zawartymi przez Zarządcę umów dotyczących usług świadczonych na rzecz Nieruchomości; _____
- e) wykonywanie wszelkich innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania Nieruchomością, związanych z realizacją niniejszej umowy i mieszczących się w granicach zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. _____

4. W zakresie zarządzania Nieruchomością na podstawie niniejszej umowy oraz realizacji praw i obowiązków z niej wynikających, do podejmowania przez Zarządcę czynności mieszczących się



h

[Handwritten signature]



w granicach zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu Nieruchomością, nie jest wymagana zgoda Współwłaścicieli, w tym w zakresie spraw dotyczących zarządzania Nieruchomością na podstawie niniejszej umowy Zarządca może reprezentować wszystkich Współwłaścicieli w sądzie i poza sądem i nie potrzebuje do tego odrębnego umocowania ani pełnomocnictwa. _____

5. Zarządca zobowiązuje się do wykonywania przyjętych w niniejszej umowie zobowiązań w zgodzie z obowiązującym prawem. _____

§ 4.

1. Z tytułu sprawowania zarządzania Nieruchomością na podstawie niniejszej umowy, Zarządcy przysługuje wynagrodzenie. _____

2. Wynagrodzenie Zarządcy oblicza się w ten sposób, że od każdego udziału wynoszącego $\frac{1}{523}$ części przypada Zarządcy wynagrodzenie miesięczne w kwocie netto 103,25 zł (sto trzy złote $\frac{25}{100}$). _____

3. Wynagrodzenie Zarządcy każdorazowo powiększane jest o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu wystawienia faktury VAT. _____

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, wynagrodzenie płacone jest Zarządcy przez każdego Współwłaściciela Nieruchomości, co miesiąc, w wysokości odpowiadającej iloczynowi wynagrodzenia miesięcznego Zarządcy i liczby udziałów posiadanych przez tego Współwłaściciela we współwłasności Nieruchomości. _____

5. Współwłaściciel, któremu przypada równocześnie udział posiadany w związku z własnością nieruchomości gruntowej albo lokalowej i odrębny udział posiadany w związku z własnością garażu na terenie Osiedla Bałtyk w Grzybowie, nie jest obciążony wynagrodzeniem za udział posiadany w związku z własnością garażu. _____

6. Wynagrodzenie płatne jest Zarządcy na podstawie faktury VAT wystawionej przez Zarządcę, a zapłata wynagrodzenia następuje z dołu, do 10 (dziesiątego) dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym. _____

7. Wynagrodzenie płatne jest na rachunek bankowy Zarządcy wskazany w treści faktury VAT albo gotówką do kasy Zarządcy. _____

8. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Zarządcy. _____

9. Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia Zarządcy przysługują odsetki ustawowe liczone od dnia następującego po terminie zapłaty do dnia zapłaty. _____



§ 5.

1. Począwszy od dnia 01 stycznia 2018 roku, wynagrodzenie Zarządcy może ulegać raz do roku automatycznemu wzrostowi o wskaźnik realnego wzrostu przeciętnego wynagrodzenia, albo średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, w zależności od tego, który ze wskazanych wskaźników będzie wyższy. _____

2. Z otrzymywanego wynagrodzenia Zarządca będzie pokrywać koszty następujących świadczeń:

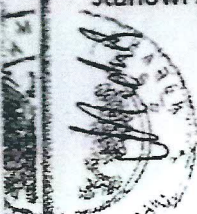
- a) obsługę administracyjną Nieruchomości; _____
- b) obsługę techniczną Nieruchomości; _____
- c) obsługę księgową, prawną i informatyczną Zarządcy; _____
- d) całodobową ochronę i całodobowy monitoring Nieruchomości oraz konserwację i naprawę systemu całodobowego monitoringu; _____
- e) utrzymanie i koszty oświetlenia Nieruchomości; _____
- f) utrzymanie nawierzchni dróg w stanie zapewniającym przejezdnosć; _____
- g) utrzymanie terenów rekreacyjnych i zielonych w stanie niepogorszonym; _____
- h) ubezpieczenie Nieruchomości w zakresie wedle uznania Zarządcy; _____
- i) utrzymanie i konserwację sieci przesyłowych, trwale związanych z Nieruchomością i nie należących do przedsiębiorstw przesyłowych; _____
- j) utrzymanie ogrodzenia i bram wjazdowych; _____
- k) remonty, naprawy i modernizacje niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości; _____
- l) odśnieżanie. _____

§ 6.

1. Jeżeli sumą kosztów obciążających Nieruchomość w okresie rozliczeniowym przewyższa 75% (siedemdziesiąt pięć procent) sumy przychodów Zarządcy w tym okresie rozliczeniowym, nadwyżkę kosztów pokrywają pozostali Współwłaściciele proporcjonalnie do posiadanych przez siebie udziałów. _____

2. Za okres rozliczeniowy rozumie się kwartał, w ten sposób, że pierwszy kwartał obejmuje miesiące od stycznia do marca każdego roku, drugi kwartał obejmuje miesiące od kwietnia do czerwca każdego roku, trzeci kwartał obejmuje miesiące od lipca do września każdego roku, a czwarty kwartał obejmuje miesiące od października do grudnia każdego roku. _____

3. Różnica pomiędzy wynagrodzeniem Zarządcy a kosztami świadczeń, o których mowa w § 5 ust 2, stanowi zysk Zarządcy i jest wynagrodzeniem Zarządcy w rozumieniu art. 205 Kodeksu cywilnego.



Handwritten signature.

Handwritten signature.

§ 7.

1. Wszyscy współwłaściciele budynków jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali garażowych znajdujących się na terenie Osiedla Bałtyk w Grzybowie, z którymi związany będzie udział we współwłasności Nieruchomości, odpowiadają solidarnie za zapłatę Zarządcy wynagrodzenia za zarządzanie Nieruchomością. _____

2. Zarządca może pozwać Współwłaściciela Nieruchomości, który zalega z zapłatą należnego wynagrodzenia lub kosztów bez zgody pozostałych Współwłaścicieli. _____

§ 8.

1. Zarządca jest obowiązany do zwołania raz do roku, w terminie do ostatniego dnia lutego, zebrania ogółu Współwłaścicieli Nieruchomości, celem przedstawienia rachunku z zarządzania Nieruchomością za poprzedni rok kalendarzowy. _____

2. Zaproszenie na zebranie ogółu Współwłaścicieli Nieruchomości wysyła się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem zebrania. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zaproszenie może być wysłane Współwłaścicielowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zaproszenie powinno być wysłane. _____

3. Zebranie ogółu Współwłaścicieli Nieruchomości odbywa się w Grzybowie albo w Kołobrzegu, według uznania Zarządcy. W zaproszeniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej należy wskazać dzień, godzinę oraz miejsce zebrania ogółu Współwłaścicieli Nieruchomości wraz z planem obrad. _____

4. Każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu może żądać raz do roku od Zarządcy rachunku z Zarządu. Zarządca składa żądany rachunek z Zarządu w terminie do ostatniego dnia lutego roku kalendarzowego następującego po dniu otrzymania żądania.

§ 9.

Strony oświadczają, że niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony. _____

Strony postanawiają, że niniejsza umowa wiąże wszystkich współwłaścicieli Nieruchomości, obecnych współwłaścicieli oraz przyszłych współwłaścicieli, tj. właścicieli budynków jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali garażowych, na rzecz których przeniesiony zostanie przez spółkę pod firmą: OSIEDLE BAŁTYK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie udział ułamkowy w Nieruchomości. _____

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności. _____

4

/

§ 10.

1. W razie sporu związanego z wykonywaniem niniejszej umowy Strony poddają się jego rozpoznaniu i rozstrzygnięciu przez sąd właściwy ze względu na położenie Nieruchomości.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jednym dla Sądu Rejonowego w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych, celem złożenia wniosku wieczystoksięgowego.

Bogusław Andrzej Malinowski

Bogusław Andrzej Malinowski

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:

"OSIEDLE BAŁTYK" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grzybowie

Marek Szyca

Marek Szyca

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:

OSIEDLE BAŁTYK ADMINISTRACJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Grzybowie

