

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

[imię i nazwisko albo nazwa właściciela], [adres albo siedziba], NIP [NIP] / PESEL [PESEL], reprezentowanym przez [imię i nazwisko, funkcja], zwanym dalej **Właścicielem**,

a

[nazwa firmy zarządcy], [siedziba], NIP [NIP], KRS [numer], reprezentowaną przez [imię i nazwisko, funkcja], zwaną dalej **Zarządcą**.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Właściciel powierza, a Zarządca przyjmuje zarządzanie nieruchomością położoną w [adres], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [numer KW], obejmującą [opis: budynek, lokale, grunt, miejsca postojowe], zwaną dalej Nieruchomością.
2. Właścicielowi przysługuje do Nieruchomości prawo [własności / użytkowania wieczystego / inne].
3. Zarządca działa na podstawie art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla Właściciela.

§ 2. Zakres zarządzania

1. Zarządca wykonuje następujące czynności: [zaznacz właściwe]
 - bieżące administrowanie, obsługa zgłoszeń najemców i awarii,
 - zawieranie w imieniu Właściciela umów z dostawcami mediów, firmami sprzątającymi i ochroną,
 - pozyskiwanie najemców, prowadzenie negocjacji, przygotowanie umów najmu i aneksów,
 - wystawianie not i faktur za czynsz, monitoring płatności, windykacja polubowna,
 - zlecanie przeglądów okresowych budynku i prowadzenie książki obiektu budowlanego,
 - zlecanie napraw do kwoty [kwota] netto jednorazowo bez odrębnej zgody Właściciela,
 - sporządzanie planu kosztów na rok [rok] i rocznego sprawozdania.
2. Czynności przekraczające zakres z ust. 1, w szczególności remonty powyżej kwoty z ust. 1, zawarcie umowy najmu na okres dłuższy niż [liczba] miesięcy oraz wytoczenie powództwa, wymagają uprzedniej zgody Właściciela wyrażonej w formie [dokumentowej / pisemnej].
3. Zawieranie umów najmu w imieniu Właściciela jest możliwe [tak / nie]. Jeżeli tak, Właściciel udziela Zarządcy odrębnego pełnomocnictwa w formie wymaganej dla danej czynności.

§ 3. Obowiązki stron

1. Właściciel w terminie [liczba] dni od zawarcia umowy przekazuje Zarządcy dokumentację techniczną, klucze, umowy z najemcami i dostawcami oraz dane rachunku bankowego, co strony potwierdzą protokołem przekazania.
2. Zarządca wykonuje umowę z należytą starannością wymaganą od profesjonalisty i posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na sumę [kwota].
3. Zarządca przekazuje Właścicielowi raport [miesięczny / kwartalny] obejmujący przychody, koszty, zaległości najemców i stan techniczny Nieruchomości.
4. Środki należne Właścicielowi Zarządca gromadzi na rachunku [nr rachunku Właściciela /

wyodrębnionym rachunku powierniczym].

§ 4. Wynagrodzenie

1. Za wykonywanie umowy Zarządcy przysługuje wynagrodzenie [ryczałtowe w kwocie [kwota] netto miesięcznie / równe [procent] procent pobranych czynszów], powiększone o podatek VAT.
2. Wynagrodzenie płatne jest do [dzień] dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym, na podstawie faktury.
3. Koszty eksploatacji Nieruchomości ponosi Właściciel. Zarządca nie ponosi ich z własnych środków.

§ 5. Czas trwania i rozwiązanie umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas [nieoznaczony / oznaczony do dnia [data]].
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem [liczba]-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Po rozwiązaniu umowy Zarządca w terminie [liczba] dni zwraca dokumentację, klucze i środki oraz sporządza rozliczenie końcowe, co strony potwierdzą protokołem.

§ 6. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej (podpis kwalifikowany) pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Właściciel

.....

Zarządca