

## **UMOWA O POWIERZENIE ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ**

zawarta dnia ..... w ....., pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Wilanowskiej 24 w Konstancinie-Jeziorna, reprezentowaną przez zarząd Wspólnoty, zwanym dalej „Wspólnotą”,

a

[Nazwa zarządcy], z siedzibą w ....., wpisanym do rejestru zarządców nieruchomości pod numerem ....., reprezentowanym przez ....., zwanym dalej „Zarządcą”,

### **§1. Przedmiot umowy**

1. Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), Wspólnota Mieszkaniowa, działając w imieniu ogółu właścicieli wyodrębnionych lokali, położonych w budynku przy ul. Wilanowskiej 24 w Konstancinie-Jeziorna (05-510), zwana dalej „Wspólnotą”, niniejszym powierza Zarządcy, zwanemu dalej „Zarządcą”, zarządzanie nieruchomością wspólną, zwaną dalej „Nieruchomością Wspólną”, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie oraz obowiązującymi przepisami prawa. Zarządca zobowiązuje się wykonywać wszelkie czynności związane z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną w sposób zgodny z zasadami należytej staranności, przestrzegając przepisów ustawy o własności lokali, Kodeksu cywilnego oraz innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa, a także zgodnie z uchwałami Wspólnoty.
2. Nieruchomość Wspólna, o której mowa w ust. 1, obejmuje grunt oraz te części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku. W szczególności Nieruchomość Wspólna obejmuje grunty, elementy konstrukcyjne budynku, części wspólne budynku takie jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia techniczne, a także urządzenia oraz instalacje wspólne, służące do prawidłowego funkcjonowania całego budynku lub kilku lokali, w tym sieci i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne, grzewcze, telekomunikacyjne i inne.

### **§2. Obowiązki Zarządcy**

1. Zarządca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich czynności związanych z bieżącym zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, działając z należytą starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uchwałami Wspólnoty i postanowieniami niniejszej umowy. Do obowiązków Zarządcy należą w szczególności:
  - a. utrzymywanie Nieruchomości Wspólnej w należytym stanie technicznym i estetycznym – Zarządca jest zobowiązany do dbałości o stan techniczny i estetyczny części wspólnych budynku oraz terenu przyległego, w tym do zapewnienia regularnych przeglądów technicznych, konserwacji oraz, w miarę potrzeby, przeprowadzania remontów zgodnie z wymaganiami prawnymi i technicznymi;

- b. prowadzenie rozliczeń finansowych związanych z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej – Zarządca zobowiązuje się do zarządzania funduszami wspólnoty przeznaczonymi na utrzymanie Nieruchomości Wspólnej, w tym do prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów, sporządzania rozliczeń finansowych oraz przedstawiania Wspólnocie zestawień z realizowanych wydatków i wpływów;
- c. realizacja bieżących napraw i konserwacji, zgodnie z uchwałami Wspólnoty – Zarządca zobowiązuje się do realizowania koniecznych napraw i prac konserwacyjnych, wynikających zarówno z bieżących potrzeb, jak i uchwał podjętych przez Wspólnotę, zapewniając ich terminowe i zgodne z wymogami technicznymi wykonanie;
- d. sporządzanie rocznych planów gospodarczych – Zarządca ma obowiązek sporządzania rocznych planów gospodarczych dotyczących zarządzania Nieruchomością Wspólną, obejmujących planowane prace remontowe, konserwacyjne, inwestycje oraz przewidywane wydatki, a także przedstawiania tych planów do zatwierdzenia przez Wspólnotę;
- e. przedstawianie Wspólnocie rocznych sprawozdań finansowych oraz projektów uchwał dotyczących zarządzania Nieruchomością Wspólną – Zarządca jest zobowiązany do corocznego przedstawiania Wspólnocie rocznych sprawozdań finansowych dotyczących działalności zarządu, zawierających informacje o dochodach, wydatkach oraz stanie finansów Wspólnoty, jak również przygotowywania projektów uchwał w sprawach dotyczących zarządzania Nieruchomością Wspólną, które mają być poddane pod głosowanie właścicieli;
- f. kontakt z właścicielami lokali – Zarządca zobowiązuje się do utrzymywania stałego kontaktu z właścicielami lokali wchodzących w skład Wspólnoty, w tym do informowania ich o wszystkich istotnych kwestiach związanych z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, zwoływania zebrań Wspólnoty zgodnie z przepisami ustawy oraz udzielania wyjaśnień i odpowiedzi na zapytania właścicieli dotyczące zarządzania Nieruchomością Wspólną;
- g. kontakt z deweloperem oraz innymi podmiotami – Zarządca zobowiązuje się do kontaktowania się z deweloperem, jak i innymi podmiotami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji, w zakresie koniecznym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości Wspólnej, w tym dochodzenia od dewelopera usunięcia ewentualnych wad i usterek, które mogą wpływać na stan techniczny budynku lub jego części wspólnych;
- h. zawieranie umów w imieniu Wspólnoty – Zarządca, działając w imieniu Wspólnoty, jest uprawniony do zawierania umów niezbędnych do prawidłowego zarządzania Nieruchomością Wspólną, w tym w szczególności umów dotyczących dostawy mediów (woda, gaz, energia elektryczna, ciepło), usług konserwacyjnych, ochrony mienia oraz ubezpieczenia. Zawarcie umów o charakterze przekraczającym zakres zwykłego zarządu wymaga uprzedniej uchwały Wspólnoty, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

- g) Zarządca jest odpowiedzialny za regularne i systematyczne sprzątanie wszystkich wewnętrznych części wspólnych nieruchomości, obejmujących klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Czynności te obejmują mycie podłóg, odkurzanie, usuwanie kurzu z poręczy i powierzchni użytkowych, czyszczenie szyb, luster oraz dbałość o estetykę wind. Zarządca zapewnia również bieżące sprzątanie miejsc, w których mogą gromadzić się zabrudzenia wynikające z codziennego użytkowania przez mieszkańców.
- h) Do obowiązków Zarządcy należy również sprzątanie pomieszczeń technicznych oraz innych użytkowych części wspólnych, takich jak kotłownie, pomieszczenia gospodarcze. Prace te obejmują zarówno bieżące utrzymanie czystości, jak i dbałość o stan techniczny oraz estetykę tych przestrzeni, w tym czyszczenie urządzeń, usuwanie zanieczyszczeń oraz kontrolę porządku.
- i) Zarządca zobowiązuje się do utrzymywania w czystości terenów zewnętrznych nieruchomości, w tym chodników, alejek, stref wejściowych do budynków oraz innych ogólnodostępnych powierzchni. Czynności te obejmują zmiatanie, usuwanie liści, śmieci oraz innych odpadów, a także dbanie o estetykę terenów zielonych w bezpośrednim otoczeniu budynku, w tym regularną pielęgnację trawników i krzewów oraz koszenie trawy.
- j) Zarządca jest zobowiązany do regularnego sprzątania hali garażowej, obejmującego zmiatanie i mycie podłóg, usuwanie kurzu, brudu oraz odpadów z miejsc parkingowych i ciągów komunikacyjnych. Zarządca zobowiązuje się także do utrzymania w czystości wszelkich instalacji oraz urządzeń znajdujących się w hali garażowej, takich jak oświetlenie, wentylacja czy systemy odwodnienia. W okresie zimowym obowiązki te obejmują również usuwanie błota pośniegowego oraz śniegu, który mógłby gromadzić się przy wjazdach do garażu.
- k) Zarządca zapewnia regularne opróżnianie pojemników na odpady znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości, zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych, a także dba o utrzymanie porządku w miejscach wyznaczonych do segregacji śmieci. Obejmuje to zarówno codzienne usuwanie odpadów, jak i okresową dezynfekcję pojemników oraz nadzór nad prawidłową segregacją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lokalnego.
- l) W ramach obowiązków związanych z utrzymaniem części wspólnych, Zarządca odpowiada za niezwłoczne usuwanie odpadów, które mogą zagrażać estetyce, bezpieczeństwu lub higienie użytkowników Nieruchomości Wspólnej, takich jak nielegalnie wyrzucone śmieci, zniszczone przedmioty, plamy, uszkodzenia powierzchni lub inne nieczystości, które mogłyby powstać w trakcie użytkowania przez mieszkańców lub osoby trzecie.
- m) Zarządca jest zobowiązany do usuwania śniegu z wszelkich ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, wjazdów do garaży oraz innych części zewnętrznych nieruchomości, które są dostępne dla użytkowników Nieruchomości Wspólnej. Odsnieżanie powinno

być realizowane na bieżąco, w zależności od intensywności opadów, w sposób zapewniający bezpieczne korzystanie z tych powierzchni.

n) Zarządca odpowiada za usuwanie niebezpiecznych warstw śniegu oraz lodu z miejsc, które mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości, w szczególności z chodników, schodów, wjazdów do garaży oraz stref dostępu do budynków. Zarządca powinien zadbać o to, aby nie dopuścić do powstania oblodzeń, które mogłyby spowodować upadki, poślizgnięcia lub inne wypadki.

o) W okresach, w których warunki atmosferyczne mogą prowadzić do powstawania oblodzeń, Zarządca jest zobowiązany do regularnego posypywania chodników, schodów i innych ciągów pieszych materiałami antypoślizgowymi, takimi jak piasek, sól drogowa lub inne środki chemiczne dopuszczone do użytku publicznego. Zarządca powinien zapewnić dostępność materiałów antypoślizgowych przez cały okres zimowy i niezwłocznie reagować na pojawiające się zagrożenia związane z oblodzeniem.

p) Inne czynności wskazane przez przepisy prawa. Zarządca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich innych czynności, które są wymagane przepisami prawa i związane z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, w tym w szczególności:

- Przestrzegania wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej oraz innych przepisów regulujących utrzymanie nieruchomości.
- Realizacji obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych, nakazów i zaleceń organów nadzoru budowlanego, sanitarnego lub innych instytucji.

2. Zarządca zobowiązuje się do zapewnienia całodobowego (24h) dyżuru technicznego w zakresie usług hydraulicznych oraz elektrycznych, mających na celu natychmiastową reakcję na awarie, usterki lub inne zdarzenia mające wpływ na funkcjonowanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych oraz innych urządzeń technicznych na terenie Nieruchomości Wspólnej.
3. W przypadku zgłoszenia awarii lub usterki wymagającej interwencji hydraulika lub elektryka, Zarządca zobowiązuje się do podjęcia odpowiednich działań naprawczych w ciągu maksymalnie 6 (sześciu) godzin od momentu zgłoszenia problemu przez Wspólnotę, właścicieli lokali lub osoby trzecie upoważnione do zgłaszania takich zdarzeń.
4. Zarządca zapewnia, że osoby wykonujące dyżur techniczny są odpowiednio wykwalifikowane oraz posiadają wszelkie niezbędne uprawnienia do wykonywania czynności naprawczych i konserwacyjnych w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych oraz innych instalacji i urządzeń technicznych.
5. Koszty związane z utrzymaniem całodobowego dyżuru technicznego będą pokrywane przez Wspólnotę w ramach wydatków związanych z bieżącym zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, chyba że Strony postanowią inaczej w odrębnej uchwale Wspólnoty.

6. Zarządca zobowiązuje się do prowadzenia ewidencji zgłoszeń awarii oraz podjętych interwencji, a także do regularnego raportowania Wspólnocie o wszystkich zdarzeniach wymagających interwencji oraz o podjętych działaniach naprawczych.

### **§3. Przejęcie dokumentacji**

1. W terminie ... dni od dnia podpisania niniejszej umowy, Zarządca zobowiązuje się do przejęcia od dotychczasowego zarządcy wszelkich obowiązków związanych z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, jak również do przejęcia wszelkich dokumentów, ksiąg rachunkowych, ewidencji oraz innych materiałów niezbędnych do wykonywania obowiązków Zarządcy.
2. Przejęciu podlegają w szczególności:
  - a. Księgi rachunkowe Wspólnoty oraz wszelkie rozliczenia finansowe, w tym raporty finansowe, wyciągi bankowe, dokumenty księgowe dotyczące dochodów i wydatków Wspólnoty;
  - b. dokumentacja techniczna Nieruchomości Wspólnej, w tym dokumenty związane z budową, konserwacją, remontami oraz planowanymi inwestycjami;
  - c. uchwały Wspólnoty, protokoły z zebrań właścicieli oraz inne dokumenty związane z działalnością Wspólnoty;
  - d. umowy zawarte z dostawcami mediów, usługodawcami, wykonawcami oraz innymi podmiotami współpracującymi z Wspólnotą;
  - e. książka obiektu budowlanego, a także inne dokumenty wymagane przepisami prawa budowlanego.
3. Przekazanie dokumentów i przejęcie obowiązków nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie zawierał wykaz wszystkich przejętych dokumentów, ksiąg i innych materiałów. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie podpisany przez dotychczasowego zarządcę oraz Zarządcę, a także przedstawicieli Wspólnoty.

### **§4. Obowiązki Zarządcy w zakresie dbania o park, drzewostan oraz uzgodnienia z właściwymi organami konserwatorskimi**

1. Zarządca zobowiązuje się do dbałości o utrzymanie parku, terenów zielonych oraz drzewostanu znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej. Obowiązki te obejmują w szczególności:
  - a. regularne prace pielęgnacyjne, obejmujące koszenie trawników, przycinanie drzew i krzewów, usuwanie chwastów oraz utrzymanie estetycznego wyglądu terenów zielonych;
  - b. ochronę drzewostanu przed chorobami, szkodnikami oraz innymi zagrożeniami, w tym poprzez regularne przeglądy stanu zdrowia drzew, wykonywanie zaleconych przez specjalistów zabiegów pielęgnacyjnych oraz, w razie konieczności, podejmowanie działań mających na celu usunięcie uschniętych lub zagrażających bezpieczeństwu drzew, zgodnie z przepisami prawa;

- c. nadzór nad nasadzeniami nowych roślin, w tym drzew i krzewów, zgodnie z planami zagospodarowania terenów zielonych przyjętymi przez Wspólnotę lub wynikającymi z przepisów o ochronie środowiska.
2. W przypadku, gdy park, tereny zielone lub drzewostan znajdujący się na terenie Nieruchomości Wspólnej są objęte ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody, Zarządca zobowiązuje się do uzgadniania wszelkich działań związanych z pielęgnacją lub usunięciem drzew z właściwym miejscowo konserwatorem przyrody. Dotyczy to w szczególności:
  - a. uzyskiwania zezwoleń na wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną,
  - b. zgłaszania zamiaru wykonania zabiegów pielęgnacyjnych w drzewostanie, które mogą mieć wpływ na ochronę przyrody, a także wykonywania zaleceń konserwatora przyrody w tym zakresie.
3. Jeżeli na terenie Nieruchomości Wspólnej znajdują się obiekty, zabytkowe parki lub inne elementy zieleni podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Zarządca zobowiązuje się do uzgadniania wszelkich działań związanych z pielęgnacją, ochroną lub przekształceniem tych terenów z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków. W szczególności, obowiązkiem Zarządcy jest:
  - a. uzyskiwanie stosownych zezwoleń na prowadzenie prac w parkach zabytkowych oraz na terenach zielonych objętych ochroną konserwatorską;
  - b. realizacja zaleceń konserwatora zabytków dotyczących ochrony zabytkowych elementów zieleni, w tym dbałość o prawidłową pielęgnację drzew i krzewów oraz zachowanie historycznego układu parku.
4. Zarządca jest zobowiązany do informowania Wspólnoty o wszelkich działaniach podejmowanych w zakresie pielęgnacji parku, drzewostanu oraz uzgodnień z właściwymi organami ochrony przyrody i zabytków. Zarządca przedstawi Wspólnocie propozycje działań oraz harmonogram prac pielęgnacyjnych, uwzględniające wymagania konserwatorskie oraz przepisy prawa.
5. W przypadku, gdy Wspólnota podejmie uchwałę dotyczącą dodatkowych działań związanych z pielęgnacją lub zagospodarowaniem terenów zielonych, Zarządca zobowiązuje się do ich realizacji zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz ochronie zabytków, uzyskując stosowne zgody i decyzje administracyjne od właściwych organów.

## **§5. Wynagrodzenie Zarządcy**

1. Wspólnota zobowiązuje się do wypłaty Zarządcy wynagrodzenia z tytułu wykonywania czynności związanych z bieżącym zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, w kwocie ..... PLN (słownie: ..... złotych) miesięcznie, płatnego z góry, do dnia ..... każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany przez Zarządcę. Wynagrodzenie to stanowi całkowite i wyłączone wynagrodzenie za wykonywanie przez Zarządcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, z wyjątkiem czynności, o których mowa w ust. 3.
2. Wypłata wynagrodzenia będzie dokonywana na podstawie wystawionej przez Zarządcę faktury VAT, o ile Zarządca jest zobowiązany do wystawiania faktur zgodnie z obowiązującymi

przepisami prawa podatkowego. W przypadku braku takiego obowiązku, wypłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie rachunku przedstawionego przez Zarządcę.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszelkie czynności związane z bieżącym zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, w tym w szczególności: utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym, prowadzenie księgowości oraz rozliczeń finansowych Wspólnoty, organizację zebrań właścicieli lokali, a także realizację napraw i konserwacji nieruchomości zgodnie z uchwałami Wspólnoty.
4. Wszelkie czynności Zarządcy, które przekraczają zakres zwykłego zarządu Nieruchomością Wspólną, będą wykonywane przez Zarządcę za odrębnym wynagrodzeniem, ustalonym na podstawie uchwały Wspólnoty.
5. W przypadku podjęcia przez Wspólnotę uchwały o wykonywaniu czynności przekraczających zwykły zarząd, Zarządca przedstawi Wspólnocie propozycję dodatkowego wynagrodzenia z tytułu wykonania tych czynności, które będzie uzależnione od zakresu, charakteru oraz nakładu pracy związanego z realizacją tych zadań. Wynagrodzenie to zostanie wypłacone na zasadach określonych w uchwale podjętej przez Wspólnotę.
6. Wszelkie koszty dodatkowe, związane z realizacją zadań przekraczających zwykły zarząd (np. koszty doradztwa prawnego, koszty sądowe, koszty materiałów i robocizny), będą ponoszone przez Wspólnotę na podstawie odrębnych uchwał, chyba że strony postanowią inaczej.

## **§6. Czas trwania umowy**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że umowa zostanie wcześniej rozwiązana na podstawie postanowień przewidzianych w niniejszej umowie lub przedłużona na podstawie stosownej uchwały Wspólnoty.
2. Każda ze Stron, tj. zarówno Wspólnota, jak i Zarządca, jest uprawniona do rozwiązania niniejszej umowy za wypowiedzeniem, przy czym okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc, licząc od dnia doręczenia drugiej Stronie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Wypowiedzenie powinno zostać dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku naruszenia obowiązków umownych przez którąkolwiek ze Stron, Strona poszkodowana może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia (wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym), pod warunkiem wcześniejszego wezwania drugiej Strony do zaprzestania naruszeń lub do ich naprawienia w terminie nie krótszym niż 7 dni. Wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym również wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem stron w każdym czasie, na warunkach ustalonych w odrębnym pisemnym porozumieniu, które określi datę zakończenia obowiązywania umowy oraz sposób rozliczenia wzajemnych zobowiązań.
5. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, Zarządca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia jej rozwiązania do przekazania Wspólnocie wszelkiej dokumentacji związanej z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną, w tym ksiąg rachunkowych, umów oraz innych materiałów niezbędnych do dalszego zarządzania nieruchomością. Przekazanie to zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.

6. Wypowiedzenie niniejszej umowy lub jej rozwiązanie w inny sposób nie wpływa na obowiązek wzajemnych rozliczeń między Stronami, w tym w szczególności na obowiązek Wspólnoty uregulowania wynagrodzenia za okres, w którym Zarządca wykonywał swoje obowiązki zgodnie z niniejszą umową.

## **§7. Odpowiedzialność Zarządcy**

1. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które powstaną w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym za działania bądź zaniechania swoich pracowników, podwykonawców, współpracowników lub innych osób, którym powierzył wykonanie jakichkolwiek czynności związanych z zarządzaniem Nieruchomością Wspólną. Odpowiedzialność Zarządcy obejmuje zarówno szkody majątkowe, jak i niemajątkowe, w tym szkody wyrządzone osobom trzecim, za które odpowiedzialność ponosi Wspólnota, działająca przez Zarządcę.
2. Zarządca odpowiada za szkody bez względu na winę, chyba że wykaze, iż szkody te powstały z przyczyn niezależnych od jego działania lub zaniechania, w szczególności w wyniku siły wyższej, działania osób trzecich, za które nie ponosi odpowiedzialności, lub z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność spoczywa na Wspólnocie bądź właścicielach poszczególnych lokali.
3. Zarządca zobowiązuje się do zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności zarządzania nieruchomością wspólną. Ubezpieczenie to powinno obejmować szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem obowiązków Zarządcy wynikających z niniejszej umowy, w tym szkody wyrządzone zarówno Wspólnocie, jak i osobom trzecim.
4. Polisa ubezpieczeniowa, o której mowa w ust. 3, powinna zapewniać pokrycie szkód do minimalnej kwoty ubezpieczenia wynoszącej ..... PLN (słownie: ..... złotych) na jedno zdarzenie. Zarządca zobowiązuje się do przedstawienia Wspólnocie kopii aktualnej polisy ubezpieczeniowej najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy oraz do dostarczania jej aktualizacji w przypadku zmiany ubezpieczyciela, zakresu ochrony ubezpieczeniowej lub sumy gwarancyjnej.
5. W przypadku, gdy suma odszkodowań z tytułu szkód poniesionych przez Wspólnotę lub osoby trzecie przekroczy wysokość sumy gwarancyjnej określonej w polisie ubezpieczeniowej, Zarządca odpowiada za wszelkie szkody przewyższające tę kwotę z własnych środków.
6. W razie niewykonania przez Zarządcę obowiązku zawarcia lub utrzymania ubezpieczenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie, Wspólnota jest uprawniona do wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia lub ze skutkiem natychmiastowym, w zależności od okoliczności, oraz do żądania naprawienia szkód wynikłych z braku odpowiedniego ubezpieczenia.



7. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają ani nie ograniczają odpowiedzialności Zarządcy wynikającej z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności z Kodeksu cywilnego.

## **§8. Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy regulujące zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, ochronę środowiska, ochronę zabytków oraz zasady bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub modyfikacje postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Za formę pisemną w rozumieniu niniejszej umowy uznaje się podpisanie przez obie Strony dokumentu zawierającego treść zmiany lub uzupełnienia umowy. Zmiany dokonane w innej formie, w szczególności ustnie lub poprzez korespondencję elektroniczną, nie wywołują skutków prawnych.
3. Strony niniejszej umowy zobowiązują się do rozwiązywania wszelkich sporów wynikających z realizacji niniejszej umowy lub w związku z nią w sposób polubowny, w drodze negocjacji i wzajemnych konsultacji, z poszanowaniem zasad dobrej wiary i współpracy.
4. W przypadku, gdy polubowne rozstrzygnięcie sporu nie będzie możliwe, wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy lub w związku z nią, podlegają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wspólnoty, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Strony zgodnie postanawiają, że sądem właściwym miejscowo będzie sąd właściwy dla siedziby Wspólnoty Mieszkaniowej, niezależnie od miejsca wykonywania obowiązków przez Zarządcę.
5. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy, pozostałe postanowienia pozostają w mocy. Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia innym, które w możliwie najpełniejszy sposób odpowiada celom gospodarczym i prawnym Stron oraz intencji wyrażonej w pierwotnym postanowieniu.

Za:

Wspólnotę Mieszkaniową

przy ul. Wilanowskiej 24 w Konstancinie-Jeziorna

Reprezentowana przez:

---

[Imię i nazwisko]

Członek Wspólnoty

---

[Imię i nazwisko]

Członek Wspólnoty

Zarządca

[Nazwa Zarządcy]

Reprezentowany przez:

---

[Imię i nazwisko]

[Stanowisko]