

XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



Ewa Ciołczyk

Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie

Postanowienia umowne a wymagania właścicieli lokali

- Kontrowersyjne obowiązki zarządców
- Kontakt zarządcy z deweloperem
- Dodatkowe wynagrodzenie

U S T A W A z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
Rozdział 4 Zarząd nieruchomością wspólną

Art. 18. 1.

Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.



Administrator

XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA

- Administrator działa na podstawie umowy o administrowanie
- Umowa o administrowanie należy do kategorii umów nienazwanych
- Swoboda kontraktowania



Jak podzielić obowiązki pomiędzy zarząd a administratora?

- Rozsądnie
- Zgodnie z prawem
- Na potrzeby zarządu i możliwości administratora
- Precyzyjnie
- Punkt po punkcie

XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA

- **Zapewnienie** dostawy energii elektrycznej, wody itd.
- **Usuwanie** awarii
- **Utrzymanie** porządku
- **Wykonywanie** bieżącej konserwacji
- **Wykonywanie** przeglądów nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego
- **Otwarcie** rachunku bankowego
- **Windykacja** należności



XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA

- **Zlecenie** zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej, wody itd.
- **Zlecenie** usunięcia awarii
- **Zlecenie** utrzymania porządku
- **Zlecenie** bieżącej konserwacji
- **Zlecenie** przeglądów nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego
- **Umówienie** wizyty w banku
- **Przygotowanie** dokumentów dla zarządu koniecznych do procesu windykacja należności



XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



17.01.2024

Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie





Postanowienia umowne a wymagania właścicieli lokali

XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



- Sporządzenie dokumentacji i wniosku o dotację.
- Dyspozycyjność 24/h
- Dorabianie kluczy do skrzynek pocztowych
- Zgłoszenie do wady do dewelopera

Administrowanie garażem posiadającym
odrębną księgę wieczystą.

Odrębna umowa na administrowanie !



Zgłaszanie wad do dewelopera

- Administrator nie posiada mandatu do zgłaszania wad.
- Zgłaszanie roszczeń z tytułu rękojmi przez administratora do dewelopera jest nieskuteczne !!!

Cesja= odpowiedzialność

Cesja = dodatkowe czynności

~~Zarządca - Administrator~~

Radca Prawny

Adwokat

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA

W przypadku zlecenia Administratorowi do wykonania innych czynności, nie wymienionych w niniejszej umowie, Wspólnota zobowiązuje się do ustalenia dodatkowego wynagrodzenia za wykonanie tych czynności.

XIV Ogólnopolski Kongres Zarządców Nieruchomości

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



MUNICIPIUM SA

Ewa Ciołczyk

Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie

Kom. 573 681 250

