



Ewa Ciołczyk

Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie

Współpraca zarządu z administratorem

- jak podzielić obowiązki pomiędzy zarząd a administratora?
- postanowienia umowne a wymagania właścicieli lokali
- administrator jako kierownik projektu

Geneza pojęcia administracji

Z łaciny *Ministrare*

Wykonywać

Służyć

Pomagać

Pojęcie administratora nie jest zdefiniowane w polskim prawie, jest traktowane jako pojęcie zwyczajowe.

Administrator nie jest organem wspólnoty ani go nie zastępuje.

Administrator działa pod nadzorem zarządu i wykonuje czynności zlecone przez zarząd.

Wyrok Sąd Najwyższy
Sygn. akt IV CK 343/05
Z dnia 19 stycznia 2006 r.

„W świetle art. 184 i 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, których naruszenie zarzuca skarżący, istnieje podstawa do stwierdzenia, że pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy od zarządzania, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji.”

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

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



12.02.2024

Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie



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



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



Postanowienia umowne a wymagania właścicieli lokali



WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



- Sporządzenie dokumentacji i wniosku o dotację.
- Dyspozycyjność 24/7
- Dorabianie kluczy do skrzynek pocztowych
- Zgłoszenie do wady do dewelopera

- Administrowanie garażem posiadającym odrębną księgę wieczystą.
- Odrębna umowa na administrowanie !



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.



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

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



Ewa Ciołczyk

Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie

Kom. 573 681 250

