



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

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

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

MUNICIPIUM SA

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



MUNICIPIUM SA

## 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



**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





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



WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA

# Postanowienia umowne a wymagania właścicieli lokali

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA



WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA





- Sporządzenie dokumentacji i wniosku o dotację.
- Dyspozycyjność 24/7
- Dorobienie kluczy do bram wejściowych
- Dorabianie kluczy do skrzynek pocztowych
- Zgłoszenie 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.

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

MUNICIPIUM SA





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.

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



MUNICIPIUM SA

Ewa Ciołczyk

*Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie*

*Kom. 573 681 250*

