

## Umowa o świadczenie usług zarządzania mieszkaniem

zawarta w dniu 28.02.2018 roku , w Warszawie pomiędzy:

**Metrohouse Franchise S.A.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Żelaznej 28/30, zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000515139, NIP: 5252590038, REGON: 147309137, o kapitale zakładowym 3 700 000 zł, zwaną w dalszej części umowy „Zleceniobiorcą” lub „Home Management”, posiadającą adres mailowy: kontakt@hmgmt.pl oraz obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia 50 000 EURO, reprezentowaną przez:

p. Macieja Klukowskiego, uprawnionego do reprezentowania Zleceniobiorcy, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15.02.2018, którego odpis stanowi załącznik nr 1 do tej Umowy

a

Panem Dariuszem Szkaradek,  
Adres zameldowania / kontaktowy: Al. Wilanowska 91A, 02-765 Warszawa  
legitymujący się dowodem osobistym nr AXK593477,  
posiadający numer PESEL 75050415139,  
adres mailowy do korespondencji: [dariusz.szkaradek@interia.pl](mailto:dariusz.szkaradek@interia.pl),

zwanym w dalszej części Umowy „Właścicielem” / „Zleceniodawcą”.

w dalszej części niniejszej umowy zwanych łącznie „Stronami”, a pojedynczo „Stroną”, o następującej treści:

### 1. Przedmiot Umowy, postanowienia ogólne

- 1.1. Przedmiotem Umowy jest ustalenie zasad współpracy Stron w zakresie świadczenia przez Home Management na rzecz Właściciela usług zarządzania nieruchomością stanowiącą własność Zleceniodawcy (dalej „Lokal” lub „Nieruchomość”). Lokal, oznaczony numerem 170, położony jest w Warszawie przy ul. Bukowińska 2. Dla Nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW: WA2M/00516306/6, wydruk z której pobrany ze strony <https://ekw.ms.gov.pl> w dniu podpisania Umowy, stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
- 1.2. Zleceniodawca upoważnia Home Management, na zasadach wyłączności, do reprezentowania Właściciela wobec innych osób w ramach świadczonej usługi zarządzania Nieruchomością oraz zobowiązuje Home Management do wykonywania zleceń Właściciela w zakresie określonym postanowieniami tej Umowy. Wzór pełnomocnictwa do zarządzania Nieruchomością, na podstawie którego Home Management działać będzie w imieniu Właściciela stanowi załącznik nr 3. Pełnomocnictwo to, z notarialnie poświadczonym podpisem Właściciela, udzielone zostanie w terminie 3 (trzech) dni od podpisania tej Umowy. Zleceniodawca zobowiązuje się dostarczyć udzielone pełnomocnictwo do siedziby Zleceniobiorcy.
- 1.3. Home Management oświadcza, iż będzie działał w interesie Właściciela Lokalu, a każde działanie dodatkowe wychodzące poza zakres wyznaczonych Zleceniobiorcy obowiązków będzie uzgodnione z Właścicielem w drodze korespondencji pisemnej lub e’ mailowej przekazywanej na podane w komparycji adresy mailowe Stron.
- 1.4. Cesja praw i obowiązków z niniejszej Umowy i umowy najmu Nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości przez Właściciela wymaga pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Home Management.

### 2. Obowiązki Home Management

- 2.1. Home Management zobowiązuje się realizować niniejszą Umowę z należytą starannością zawodową, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru swojej działalności. Mając na względzie obopólne korzyści, Strony zobowiązują się postępować w duchu rzetelnej współpracy, to jest w dobrej wierze oraz z poszanowaniem praw i interesów drugiej Strony.
- 2.2. Do usług zarządzania Nieruchomością należy przede wszystkim utrzymanie przychodu z nieruchomości i dbanie o jej stan techniczny w imieniu Zleceniodawcy. Szczegółowy opis obowiązków Home Management stanowi załącznik nr 5.
- 2.3. Przychody z tytułu czynszu, pomniejszone o ewentualne opłaty na rzecz Home Management w zakresie wyszczególnionym w niniejszej umowie, będą przelewane w terminie 7 dni od daty wpływu

środków od najemcy na konto Home Management. Termin wpływu środków na rachunek ustala się na 15 dzień danego miesiąca, ewentualne przesunięcie tego terminu będzie wynikało z rozliczeń z najemcą i będzie z wyprzedzeniem komunikowane Właścicielowi.

- 2.4. Właściciel wskazuje następujący numer rachunku do wpłaty na jego rzecz środków: **16 1050 1722 1000 0012 0243 2025**.

### **3. Sposób wykonania Umowy, odpowiedzialność Home Management**

- 3.1. Przekazanie Lokalu do zarządzania nim przez Home Management potwierdzone zostanie protokołem zdawczo odbiorczym sporządzonym przez Strony. Strony w protokole zdawczo-odbiorczym ustalą między innymi ilość kluczy koniecznych do sprawnego wynajmu Nieruchomości, w tym jednego kompletu kluczy administracyjnych dla Home Management.
- 3.2. Home Management przyjmuje do wiadomości, że Właściciel przekazał wszelkie, zgodnie ze stanem faktycznym, istotne wiadomości o stanie technicznym i prawnym Nieruchomości.
- 3.3. Home Management dołoży wszelkich starań, aby zminimalizować koszt bieżącego utrzymania i prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości.
- 3.4. Home Management niezwłocznie po zawarciu tej Umowy zaproponuje Zleceniodawcy ubezpieczenie Lokalu oraz znajdującego się w nim wyposażenia od ognia i innych zdarzeń losowych. W przypadku braku akceptacji Właściciela złożonej przez Home Management propozycji ubezpieczenia, jest on zobowiązany przestawić ubezpieczenie Lokalu oraz znajdującego się w nim wyposażenia od ognia i innych zdarzeń losowych, przynajmniej na 7 dni przed datą zakończenia terminu poprzedniej umowy ubezpieczenia.
- 3.5. W celu utrzymania ciągłości opłat do spółdzielni w zasobach której znajduje się Lokal lub do Wspólnoty, gestorów mediów i zabezpieczenia niezbędnych środków na wypadek awarii, Home Management udostępni Właścicielowi rachunek bankowy Home Management – zwany dalej „Fundusz Bufor”. Z tego rachunku Home Management realizować będzie płatności w przypadku braku wpływu środków z czynszu najmu. Kwota środków wpłaconych przez Właściciela zostaje ustalona na 11 (jedenastę) zł za jeden m<sup>2</sup> powierzchni Nieruchomości, nie mniej jednak niż 500 (pięćset) zł. Właścicielowi nie przysługują odsetki od środków zgromadzonych na Funduszu Bufor.
- 3.6. Koszty przelewów realizowanych z związku z realizacją tej Umowy obciążają Właściciela.
- 3.7. W przypadku braku środków w Funduszu Bufor lub w sytuacji kiedy środki zostały już rozdysponowane, przychody z najmu Lokalu będą uzupełniać w pierwszej kolejności kwotę Funduszu Bufor. W sytuacji braku wpływów z najmu (pustostan), Właściciel zobowiązuje się do dokonania wpłaty brakujących środków w Funduszu Bufor, na rachunek Home Management o numerze 12 1160 2202 0000 0002 9992 2260 do 10-tego dnia miesiąca następnego.
- 3.8. W celu prawidłowego wynajmu Lokalu, Home Management pobierać będzie od najemcy Lokalu, najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Lokalu poprzedzającego najem, kaucję w kwocie nie niższej niż miesięczny czynsz brutto (kwota czynszu powiększona o spodziewane opłaty administracyjne).
- 3.9. Kaucja, o której mowa w pkt.3.8. tej Umowy wykorzystywana będzie na zabezpieczenie prawidłowego zarządzania Nieruchomością. Właścicielowi nie przysługują odsetki z tytułu utrzymania na rachunku bankowym Home Management kaucji pobieranej przez Home Management od Najemcy.
- 3.10. Strony tej Umowy w protokole zdawczo-odbiorczym Lokalu ustalą ilość kluczy koniecznych do sprawnego wynajmu nieruchomości, w tym jednego kompletu kluczy administracyjnych dla Home Management
- 3.11. Najemca Lokalu odpowiada za szkody wyrządzone przez niego i inne osoby przebywające w Lokalu. Home Management zobowiąże Najemcę do zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu od szkód i zdarzeń losowych. W związku z tym Home Management nie odpowiada za szkody w Lokalu wyrządzone przez najemcę Lokalu i inne osoby przebywające w Lokalu.
- 3.12. Zleceniobiorca nie będzie ponosił odpowiedzialności w stosunku do najemców Lokalu za szkody powstałe na skutek nieterminowego lub nieprawidłowego wykonania obowiązków Właściciela, określonych w tej Umowie.
- 3.13. Właściciel zwalnia Home Management od wszelkich ewentualnych roszczeń najemców dotyczących stanu technicznego Lokalu a w szczególności roszczeń z tytułu wadliwej konstrukcji ścian Lokalu, użycia azbestu do budowy Lokalu, przepięć i porażenia prądem, niesprawnej instalacji wentylacyjnej, awarii instalacji gazowych czy innych tego typu zdarzeń wynikających z materii zarządzanego Lokalu.
- 3.14. Zleceniobiorca odpowiada za szkodę poniesioną przez Właściciela w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Zleceniobiorcę, jeżeli szkoda taka wynika z rażącego niedbalstwa Zleceniobiorcy przy wykonywaniu obowiązków Zleceniobiorcy wynikających z Umowy lub z winy umyślnej.
- 3.15. Odpowiedzialność Home Management z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy ograniczona jest do kwoty stanowiącej równowartość wynagrodzenia otrzymanego z tytułu realizowanych usług w okresie 6 (sześciu) miesięcy przed powstaniem szkody.
- 3.16. Żadna ze Stron nie odpowiada za utracone korzyści przez drugą Stronę.
- 3.17. Z uwagi na zakres udzielonego pełnomocnictwa do zarządzania nieruchomością, Home Management nie ponosi odpowiedzialności za brak złożenia/błędne złożenie przez Właściciela wymaganych

dokumentów i uiszczenie podatków i opłat związanych z własnością Lokalu. W szczególności dotyczy to: podatków od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu. Właściciel ponosi wyłączną odpowiedzialność za odpowiednie wyliczenie, zadeklarowanie i zapłacenie tych podatków i opłat.

#### 4. Obowiązki Właściciela

- 4.1. Właściciel zapewni Home Management:
  - ☐ nieograniczony dostęp do Lokalu oraz posiadanie przez Home Management kompletu dokumentów i kluczy umożliwiających wstęp do Lokalu oraz elementów przynależnych (komórka lokatorska, miejsce postojowe/garażowe);
  - ☐ sprawne zarządzanie korespondencją przychodzącą (dostęp do skrzynki oddawczej) oraz kontrolą mediów (dostęp do liczników i paneli informacyjnych gestorów mediów) a także dostęp do śmietników;
  - ☐ posiadanie przez Home Management kompletu niezbędnych do zarządzania Nieruchomością dokumentów umów, rachunków i kalkulacji opłat wspólnoty/spółdzielni i gestorów mediów.
- 4.2. Właściciel zobowiązuje się do przekazania i utrzymywania (za pośrednictwem Home Management) Lokalu w należytym stanie technicznym umożliwiającym bezpieczne korzystanie z niego przez najemców.
- 4.3. W przypadku konieczności podjęcia działań wymagających dodatkowych zgód i pozwoleń (w tym pełnomocnictw szczególnych), Właściciel zobowiązuje się do przygotowania takiego dokumentu.

#### 5. Wynagrodzenie Zleceniobiorcy, koszty związane z utrzymaniem Lokalu

- 5.1. Za wykonywanie usługi zarządzania Nieruchomością Home Management otrzymywać będzie wynagrodzenie. Kwota miesięcznego wynagrodzenia uzależniona jest od pakietu świadczonych usług i dla niniejszej Umowy ustalona została na 8 (osiem) % netto miesięcznego czynszu z tytułu najmu Lokalu. Do wyliczenia kwoty nie przyjmuje się przepływów z opłat eksploatacyjnych i opłat dla gestorów mediów. Opłata nie jest wliczona w podstawę opodatkowania przychodu z najmu.
- 5.2. W okresie, w którym Lokal nie jest przedmiotem umowy najmu, wynagrodzenie Zleceniobiorcy wynosić będzie 49 (czterdzieści dziewięć) zł netto miesięcznie.
- 5.3. Dodatkowe opłaty należne Home Management określone został w załączniku nr 5 do niniejszej Umowy.
- 5.4. W przypadku zlecenia Home Management poszukiwania klienta na najem Lokalu wynagrodzenie z tego tytułu wynosi 50 (pięćdziesiąt) % miesięcznego czynszu najmu netto (do podstawy wyliczenia tej prowizji nie wlicza się opłat eksploatacyjnych). Opłata pobierana jest nie częściej niż raz na 12 miesięcy, tj. w przypadku zmiany najemcy w okresie krótszym niż 12 miesięcy od ostatniego pobrania opłaty, kolejna opłata nie będzie pobrana. W przypadku przyjęcia Lokalu z obowiązującą umową najmu, do czasu zmiany osoby wynajmującej Lokal opłata wskazana w załączniku do niniejszej Umowy nie będzie pobierana.
- 5.5. Usługa zarządzania nieruchomością mieszkalną na zlecenie na dzień podpisania niniejszej Umowy zwolniona jest z podatku VAT. Numer konta do wpłaty wynagrodzenia Home Management: Bank Millenium 12 1160 2202 0000 0002 9992 2260.
- 5.6. Zleceniobiorca wyraża zgodę na potrącenie przez Home Management z przychodów z najmu Lokalu należnego wynagrodzenia za dany miesiąc oraz kwot przeznaczonych na uzupełnienie Funduszu Bufor.
- 5.7. Właściciel wyraża zgodę na to, że opłaty i kary dodatkowe określone w umowie najmu, poza czynszem najmu i opłatami eksploatacyjnymi, będą w całości przychodem Home Management w ramach świadczonej usługi zarządzania Nieruchomością.
- 5.8. Wynagrodzenie za zarządzanie Nieruchomością nie uwzględnia wydatków związanych z bieżącym prawidłowym utrzymaniem Lokalu, w szczególności kosztów usunięcia wynikłych awarii, napraw i remontów, wymiany/doposażenia sprzętu zainstalowanego w lokalu, kosztów zawarcia umów ubezpieczenia ani wynagrodzenia Home Management za dodatkowe usługi wskazane poza wyszczególnionymi w załączniku, które to koszty obciążają Właściciela.
- 5.9. Właściciel zobligowany jest do zapłaty kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości (naprawy, wymiany, remonty), po uprzednim przedstawieniu zakresu prac i wydatków przez Home Management. W przypadku wystąpienia takich prac Home Management pobierze prowizję od zakresu prac (w zakresie ich koordynacji, zamówienia, nadzoru i rozliczenia) w kwocie 10 (dziesięć) % wartości (jednak nie mniej niż 80 (osiemdziesiąt) zł) faktury netto podwykonawcy. Kwota wynagrodzenia Home Management będzie doliczona do wartości potrącanej w ramach usługi zarządzania.
- 5.10. W przypadku wystąpienia awarii, której brak usunięcia może spowodować dalsze szkody w Lokalu, Home Management w ramach bieżącego nadzoru nad Lokalem może przeznaczyć z własnych środków kwotę do 300 (trzysta) zł bez konieczności dokonania w tym względzie ustaleń z Właścicielem. Powyższa kwota podlega zwrotowi na rzecz Home Management. Dalsze prace związane z przywróceniem Lokalu do bieżącego użytkowania będą realizowane zgodnie z zapisami niniejszej Umowy.
- 5.11. Właściciel wyraża zgodę na otrzymywanie faktur (dane do faktury zgodnie z komparacją), raportów salda i bieżącej korespondencji wyłącznie drogą elektroniczną (e-mail).

- 5.12. W przypadku powstania zaległości związanych z eksploatacją Lokalu oraz realizacją tej Umowy:
- leżących po stronie Właściciela: Home Management regulować je będzie z przychodów uzyskanych od najemcy; w pierwszej kolejności będzie regulował zobowiązania wynikające z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie Lokalem oraz na poczet uzupełnienia Funduszu Bufor a następnie opłat do wspólnoty/spółdzielni i gestorów mediów;
  - leżących po stronie Najemcy: Home Management regulować je będzie z przychodów uzyskanych od najemcy; w pierwszej kolejności będzie regulował zobowiązania wynikające z tytułu zobowiązań do wspólnoty/spółdzielni i gestorów mediów następnie na poczet wynagrodzenia za zarządzanie Lokalem oraz uzupełnienia Funduszu Bufor i na czynsz najmu dla Zleceniodawcy.

## **6. Dodatkowe usługi**

- 6.1. Zleceniodawca może zamówić poza zakres obowiązków Home Management dodatkowe usługi. Prace wykonane w ramach tych usług zostaną wykonane za dodatkowym wynagrodzeniem uzgodnionym w formie pisemnej pod rygorem nieważności między Stronami.
- 6.2. Home Management przed przystąpieniem do świadczenia dodatkowych usług musi potwierdzić w formie pisemnej możliwość ich wykonania, z podaniem przybliżonego harmonogramu prac i wynagrodzenia.

## **7. Zachowanie poufności**

Strony zobowiązują się do nieujawniania osobom trzecim treści niniejszej Umowy, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa lub obowiązków Zleceniodawcy i Zleceniobiorcy. Dane Zleceniodawcy wykorzystywane będą wyłącznie w celu przekazania danych dla gestorów mediów i Spółdzielni/Wspólnoty i innych niewymienionych podmiotów, z zasadą minimalizacji ilości informacji prezentowanych na zewnątrz.

## **8. Ochrona danych osobowych**

Właściciel przyjmuje do wiadomości, iż jego dane osobowe wskazane w tej Umowie będą przetwarzane zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami) przez Home Management w celu realizacji tej Umowy. Właścicielowi przysługuje prawo wglądu w te dane osobowe oraz prawo ich poprawiania lub uzupełniania.

## **9. Sposób komunikacji**

Wymiana informacji pomiędzy Home Management a Właścicielem przebiegać będzie według kolejności: wiadomość e-mail, telefon i wiadomość sms, list polecony na adresy podane w Umowie. Home Management oraz Właściciel zobowiązują się niezwłocznie informować o zmianie danych kontaktowych z zastrzeżeniem skutecznego doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne. Zmiana adresu wymaga potwierdzenia jego otrzymania przez drugą Stronę w formie wiadomości e-mail lub listu poleconego.

## **10. Obowiązki Umowy**

- 10.1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- 10.2. Umowa może być rozwiązywana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 10.3. Właściciel może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku nie wynajęcia Lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od chwili ostatniego spisania protokołu zdawczo-odbiorczego kończącego najem Lokalu z poprzednim najemcą Nieruchomości.
- 10.4. Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym w razie, gdy:
- ☐ Zleceniobiorca zaprzestał wykonywania obowiązków określonych w załączniku określających zakres jego działań i nie powrócił do ich wykonywania po otrzymaniu stosownego wezwania od Właściciela w formie wiadomości e-mail lub listu poleconego (liczy się data stempla pocztowego) w terminie 5 (pięć) dni roboczych od otrzymania korespondencji,
  - ☐ Zleceniobiorca dopuszcza się istotnego naruszenia Umowy i nie zaprzestanie naruszeń w ciągu 5 (pięć) dni roboczych od otrzymania żądania drugiej strony w tym zakresie w drodze listownej lub mailowej.
  - ☐ Właściciel dopuszcza się istotnego naruszenia Umowy i nie zaprzestaje naruszeń w ciągu 5 (pięć) dni roboczych od otrzymania żądania drugiej strony w tym zakresie,
  - ☐ Właściciel opóźnia się z zapłatą wynagrodzenia na rzecz Zleceniobiorcy za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
- 10.5. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przez Właściciela w trakcie trwania umowy najmu Lokalu, Właściciel zobowiązuje się zapłacić opłatę administracyjną na rzecz Zleceniobiorcy w wysokości 12

- (dwanaście) miesięcznego wynagrodzenia przypadającego Home Management, wyliczanej na podstawie wysokości najmu z ostatniego miesiąca przed rozwiązaniem umowy.
- 10.6. W przypadku wygaśnięcia Umowy Home Management przekaze Właścicielowi dokumentację Lokalu oraz rozliczy saldo współpracy w terminie do 30 (trzydzieści) dni od dnia wygaśnięcia Umowy.

#### **11. Postanowienia końcowe**

- 11.1. Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 11.2. Zmiany do Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.3. Właściciel wyraża zgodę na prezentację w materiałach marketingowych Home Management informacji dotyczących lokalu, w tym zdjęć i opisów, z zastrzeżeniem do braku podawania danych osobowych i identyfikujących Właściciela.
- 11.4. Spory związanego z zawarciem, wykonywaniem oraz rozwiązaniem niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny.

.....  
**Właściciel**

.....  
**Home Management**

#### **Załączniki:**

1. Odpis pełnomocnictwa
2. Elektroniczny wypis KW nieruchomości
3. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego
4. Pełnomocnictwo dla Home Management
5. Zakres obowiązków Home Management
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej Home Management

**PELNOMOCNICTWO**

Na podstawie niniejszego pełnomocnictwa

**Metrohouse Franchise Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (Zalazna 26/30, 00-932 Warszawa, REGON 147309137, NIP 5252590038), wpisana do rejestru przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000515139 („Spółka”), niniejszym ustanawia pełnomocnika Spółki:

**Pana Macieja Klukowskiego**

prezownika Spółki, posiadającego numer PESEL 79062800099 (dalej „Pełnomocnik”)

Upoważnia Pełnomocnika do:

1. Podpisywania w imieniu Spółki umów na zarządzanie mieszkaniem w ramach usługi Home Management.
2. Reprezentowania właściciela nieruchomości będącej przedmiotem umowy na zarządzanie mieszkaniem zawartej przez Spółkę (dalej „Nieruchomość” lub „Lokal”) w związku z bieżącą obsługą Nieruchomości.
3. Zlecania prac naprawczych w przypadku wystąpienia awarii w Lokalu.
4. Monitorowania rozliczeń dotyczących użytkowania Lokalu z administracją/wspólnotą i gośćcami mediów.
5. Dokonywania opłat eksploatacyjnych dotyczących Lokalu w imieniu Właściciela.
6. Zawierania umów na dostawę mediów do Lokalu.
7. Zarządzania korespondencją z właścicielem Lokalu, najemcami i innymi podmiotami w zakresie świadczonych usług Home Management.
8. Występowania do ubezpieczycieli Nieruchomości w zakresie zdarzeń na nieruchomości objętej Home Management.
9. Weryfikacji danych finansowo-środowiskowych potencjalnych najemców Lokalu, w tym do ich przetwarzanie danych osobowych.
10. Podpisywania umów najmu z najemcą Lokalu.
11. Rozliczania należności z najemcą Lokalu, w tym przyjmowania zabezpieczeń i bieżących płatności.
12. Rozliczania w imieniu Spółki prac zleconych w ramach Home Management, w tym remontów i konserwacji Lokalu.
13. Zmiany i rozwiązywania umów najmu Lokalu.
14. Wydawanie i przejmowanie Lokalu od jego najemcy.
15. Podejmowania czynności windykacyjnych przed skierowaniem spraw na drogę postępowania sądowego.
16. Składania oświadczeń woli w imieniu Spółki w związku z zawartymi umowami, w tym w szczególności wydawania poleceń co do sposobu realizacji tych umów przez osoby, z którymi Spółka zawarła umowy w ramach Home Management.
17. Nadzorowania i kontrolowania w imieniu Spółki prawidłowego wykonania umów, o których mowa w pkt.15 powyżej.
18. Podejmowania wszelkich czynności faktycznych lub prawnych, które Pełnomocnik uzna za konieczne, w celu zawarcia lub rozwiązania lub w związku z wykonywaniem umów, o których mowa powyżej.

Niniejsze Pełnomocnictwo zostało udzielone w dniu 15 lutego 2015 roku.

w imieniu i na rzecz

**Metrohouse Franchise S.A.**

  
Guy Dymshiz

## Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

|                                                   |                                                                      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Numer księgi wieczystej                           | WA2M/00516306/6                                                      |
| Typ księgi wieczystej                             | LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ                                |
| Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą | VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WARSZAWA                               |
| Data zapisania księgi wieczystej                  | 2017-02-08                                                           |
| Data zamknięcia księgi wieczystej                 | ---                                                                  |
| Położenie                                         | MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, MOKOTÓW, WARSZAWA, BUKOWIŃSKA , 2 /170 |
| Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony    | SZKARADEK DARIUSZ MARCIN                                             |

[https://przeplodarka-skr.ms.gov.pl/ekw\\_prz/KsiegiWieczyste/poka...](https://przeplodarka-skr.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/poka...)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA2M/00516306/6, STAN Z DNIA 2018-02-27  
15:24

prówdzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ  
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Dział I-O   Dział I-Sp   Dział II   Dział III   Dział IV**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

## Właściciele

|                                                                                                                                                 |     |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
| Lp. 1.                                                                                                                                          | --- | Nr<br>podstawy<br>wpisu<br>5 |
| Lista wskazań udziałów w prawie<br>(numer udziału w prawie/ wielkość   Lp. 1.   1   1/1   ---<br>udziału/rodzaj wspólności)                     |     |                              |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie   DARIUSZ MARCIN SZKARADEK,<br>nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)   WACŁAW, ALFREDA, 75050415139 |     |                              |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr<br>podstawy<br>wpisu<br>5 | UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I<br>JEGO SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY, 2442/2017, 2017-01-24, JAKUB<br>SZYMCZAK, WARSZAWA; 10-28, WA2M/00516306/6<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i<br>nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie<br>dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./WA2M/00002409/17/001, 2017-01-24 16:17:00,<br>2017-02-08-11.09.08.908156, NIE, 1-7<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie<br>wniosku – numer karty akt) |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Załącznik nr 5**

Lista obowiązków Home Management

### **Zakres obszarów działania Home Management w związku ze świadczeniem umowy:**

1. Administrowanie nieruchomością;
1. Reprezentowanie Właściciela w ramach bieżącej obsługi nieruchomości;
2. Rozliczenie wstępne mediów i określenie zaliczek na media;
3. Poinformowanie wszystkich gestorów mediów o zarządzaniu nieruchomością przez Home Management;
4. Kontrola bezpośrednia lokalu nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy;
5. Zlecanie prac naprawczych w przypadku wystąpienia awarii i szkody;
6. Roszczenia do ubezpieczyciela w przypadku konieczności wykonania prac naprawczych na koszt najemcy;
7. Bieżące raportowanie wyników finansowych lokalu i jego stanu technicznego;
8. Monitorowanie rozliczeń z administracją/wspólnotą i gestorami mediów;
9. Opłacanie opłat eksploatacyjnych w imieniu Właściciela w okresach pustostanów nieruchomości;
10. Zawieranie umów na dostawę mediów.

### **Współpraca z Najemcą:**

1. Przygotowanie materiałów dot. nieruchomości do najmu;
2. Prezentacja lokalu;
3. Pozyskiwanie kontaktów potencjalnych Najemców;
4. Weryfikacja finansowo-środowiskowa Najemcy;
5. Podpisywanie umów najmu z najemcą;
6. Zmiany i anulacje umów najmu;
7. Wydawanie i zdawanie lokali najemcy;
8. Zabezpieczenie umowy najmu;
9. Kontrola terminowego rozliczenia płatności czynszu najmu;
10. Bieżący kontakt z najemcą, w tym doręczanie zawiadomień w ramach procesu windykacyjnego w formie pisemnej, telefonicznej, sms-owej;
11. Bieżące spotkania z najemcą (nadzór nad lokalem, działania windykacyjne);
12. Podejmowanie czynności windykacyjnych przez procesem sądowym.

### **Pozostałe obowiązki:**

1. Podejmowanie działań marketingowych celem zapewnienia ciągłości najmu;
2. Przygotowanie wyliczenia zaliczek na poczet PIT-28 zgodnie ze złożoną deklaracją do urzędu skarbowego;
3. Przechowywanie dokumentacji związanej z Lokalem.

### **Zakres świadczenia dodatkowych usług, które nie wchodzą w zakres niniejszej umowy:**

1. Reprezentowanie Właściciela w postępowaniach administracyjnych i skarbowych, w tym przed Urzędem Skarbowym, Sądami powszechnymi i innymi organami władzy państwowej;
2. Reprezentowanie Właściciela w kontaktach z firmą ubezpieczeniową w zakresie wypłaty kwoty szkody oraz bieżącej obsługi zgłoszonych szkód;
3. Pomoc w złożeniu wniosku do sądu o nadanie klauzuli wykonalności dla umowy najmu okazjonalnego.

InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.  
 Vienna Insurance Group  
 ul. Żelazna 28/30, 00-832 Warszawa  
 NIP: 5252590038 REGON: 147309137

InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.  
 Vienna Insurance Group

**InterRisk**  
 VIENNA INSURANCE GROUP

## POLISA seria K NR 26003330

Na wniosek Ubezpieczającego InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczenie obowiązkowe odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości na warunkach określonych w niniejszej polisie.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UBEZPIECZYCIEL</b>                  | InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie przy ul. Noakowskiego 22, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000054136 wysokość kapitału zakładowego 137.840.100,00 zł, opłacony w całości NIP 526-00-38-806, REGON 010644132<br>Oddział Warszawa III ul. Powązkowska 44 C, 01-793 Warszawa |
| <b>UBEZPIECZAJĄCY<br/>UBEZPIECZONY</b> | METROHOUSE FRANCHISE SPÓŁKA AKCYJNA<br>Adres: UL. ŻELAZNA 28/30, 00-832 WARSZAWA<br>NIP: 5252590038 REGON: 147309137                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ZAKRES<br/>TERYTORIALNY</b>         | Polska                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>OKRES<br/>UBEZPIECZENIA</b>         | 07.02.2018 - 06.02.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>POŚREDNIK<br/>UBEZPIECZENIOWY</b>   | BSU MAXIMA FIDES SP. Z O.O.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### ■ I. UBEZPIECZENIE OBOWIĄZKOWE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczenie: nowe

Podstawa zawarcia ubezpieczenia:  
 Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. z 2013r., poz. 1616)

#### PRZEDMIOT I ZAKRES UBEZPIECZENIA ZGODNY Z:

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. z 2013r., poz. 1616)

| Suma gwarancyjna               | Kurs waluty | Suma gwarancyjna (PLN) | Składka (PLN) |
|--------------------------------|-------------|------------------------|---------------|
| na jedno i wszystkie zdarzenia | EUR         | 208 505,00             | 900,00 PLN    |

Suma gwarancyjna w PLN jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta.

#### WARUNKI PŁATNOŚCI SKŁADKI

Składka łączna do zapłaty w wysokości: 900,00 PLN (słownie: dziewięćset (90/100)

Płatna jednorazowo:

1 Rata: 900,00 PLN płatna do dnia 26.02.2018

przelewem na konto InterRisk TU SA Vienna Insurance Group nr 83 1240 6960 7170 0800 2600 3330.

Ubezpieczający oświadcza, że:

- treść niniejszej umowy jest mu znana i zrozumiała oraz, że umowa ta została zawarta na podstawie właściwego Rozporządzenia Ministra Finansów;
- wyraża zgodę na przekazywanie przez Ubezpieczyciela korespondencji, w tym oświadczeń woli drogą elektroniczną

Główny Specjalista ds. Ubezpieczeń

Warszawa, 12.02.2018

.....  
 miejscowość, data

.....  
 pieczęć i podpis Ubezpieczającego

*Renata Góralińska*  
 .....  
 pieczęć i podpis Ubezpieczyciela

W przypadku zaistnienia zdarzenia, zgłoszenia szkody można dokonać:

- telefonicznie na nr infolini: 22 212 2055
- elektronicznie na adres mailowy: [Uslugy.Generalne@interrisk.pl](mailto:Uslugy.Generalne@interrisk.pl)
- pisemnie na adres: InterRisk Kontakt - Szkody Korporacyjne; Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa

Zgłaszając szkodę należy przesać w załączeniu wypełniony właściwy druk zgłoszenia szkody, który można pobrać ze strony InterRisk: [www.interrisk.pl](http://www.interrisk.pl)

K26003330 Oryginał

1 z 1

Dokument

MH\_Bukowińska  
2\_170\_\_28022018.pdf

O osoby składające podpis

Maciej Klukowski

kontakt@hmgt.pl

Identyfikacja konta SignHero

Dariusz Szkaradek

dariusz.szkaradek@interia.pl

Identyfikacja przez e-mail