

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ I POWIERZENIE DANYCH OSOBOWYCH

zawarta w dniu 2025 r. w Kołobrzegu pomiędzy:

Wspólnota Mieszkaniowa WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu zwana dalej „Wspólnota Mieszkaniowa” lub „Wspólnota”, reprezentowana przez Ismenę Jańską, legitymującą się dowodem osobistym serii DHN numer 653755 na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale Wspólnoty nr 1/2025 z dnia 11.12.2025 r.,

a

POSESJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu (adres: 78-100 Kołobrzeg, ulica Ogrodowa 7), posiadającej REGON: 331369430, NIP 6692336824, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem **KRS 0001024919** reprezentowaną przez Prezesa Zarządu spółki Artura Tuligłowskiego zwaną dalej „**ZARZĄDCĄ**” lub „**Wykonawcą**”,

§ 1.

Przedmiotem Umowy jest świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej, w rozumieniu Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Nieruchomość wspólna położona jest w Kołobrzegu przy ul. Wylotowej 6. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1L/00022042/1.

Nieruchomość składa się z działki gruntu nr 246/1 o obszarze 2990 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym sześciokondygnacyjnym, z pięcioma kondygnacjami mieszkalnymi nadziemnymi (parter + 4 piętra) i jedną kondygnacją podziemną z halą garażową na 95 pojazdy (w tym 43 na platformach hydraulicznych) o powierzchni 1.383,33 m² stanowiącą część wspólną. Ponadto w budynku znajduje się 74 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych wynoszącej 3.930,23 m² oraz 47 komórek lokatorskich o łącznej powierzchni 304 m² traktowanych jako pomieszczenia do wyłącznego korzystania oraz 2 lokalami użytkowymi / usługowymi w parterze budynku o łącznej powierzchni 219,57 m².

Łączna powierzchnia samodzielnych lokali wynosi 4149,82 m², części wspólne wewnątrz budynków mają powierzchnie 2.550,74 m², stąd łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 6.700,56 m². Zestawienie powierzchni części wspólnych oraz lokali wraz z przypadającymi udziałami w nieruchomości wspólnej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Na terenie zewnętrznym urządzono dojścia do budynków oraz tereny zielone, ponadto wydzielono tereny ogródków przydomowych przylegających do poszczególnych mieszkań w parterze budynku z przeznaczeniem do wyłącznego użytkowania w ramach umów quoad usum. Obszary te wskazano na załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

50,74



§ 2.

1. Wspólnota oświadcza, że:

a) **Wspólnota Mieszkaniowa powstała z mocy ustawy** o własności lokali w dniu 11.12.2025 roku, w związku z ustanowieniem odrębnej własności pierwszego z lokali w nowo wybudowanym budynku i przeniesienia jej na rzecz nowych właścicieli, zgodnie z aktem notarialnym Rep A Nr/2025 sporządzonym przez notariusza Macieja Kaljno w kancelarii notarialnej w Kołobrzegu.

b) W § 10 pkt 1 oraz pkt 2 w/w aktu **dokonano określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez powierzenie go**, w oparciu o art. 18 pkt 1 ustawy o własności lokali Zarządcy – POSESJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu wpisanej do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0001024919.

c) W skład nieruchomości wspólnej wchodzi grunt oraz znajdujące się w budynku opisanych w § 1 oraz ich otoczeniu elementy, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, m.in.: fundamenty, ściany konstrukcyjne, dachy, klatki schodowe i korytarze, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, instalacje domofonowe, instalacja centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, oddymiania, instalacje elektryczne i teletechniczne, pomieszczenia wspólne.

2. Na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) oraz zapisów § 2. pkt 1b z dniem zawarcia umowy **Wspólnota zleca wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną**, w szczególności czynności opisane w § 3 niniejszej Umowy, a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje.

3. **Wspólnota udziela pełnomocnictw Zarządcy** do reprezentowania Wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali w zakresie zadań i czynności objętych niniejszą umową, w tym do składania wszelkich oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty przed urzędami, sądami i organami administracji, właścicielem i zarządcą działek sąsiednich, w tym zawierania umów, składania deklaracji i wyjaśnień podatkowych przed Urzędem Skarbowym jak również w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi oraz udzielania dalszych pełnomocnictw. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczającej zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

4. Zarządca oświadcza, że czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami będą wykonywane profesjonalnie, zgodnie z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali i innych przepisów prawa. Zarządca będzie wykonywał czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami samodzielnie lub przy pomocy innych osób lub firm wykonujących czynności pomocnicze, działających na jego rzecz i pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność.

5. Zarządca oświadcza, że posiada aktualną i obowiązującą polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, za szkody mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami oraz zobowiązuje się do kontynuowania ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania niniejszej umowy. Na wniosek Wspólnoty Zarządca przekaze jej kopie obowiązującej polisy OC Zarządcy.



§ 3.

1. Zakres uprawnień i obowiązków Zarządcy wynika z przepisów ustawy o własności lokali, z przepisów odrębnych ustaw oraz z niniejszej umowy o zarządzanie nieruchomością.
2. Do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczającej zwykły zarząd, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności, przy czym w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, Zarządca uprawniony jest w ramach postanowień niniejszej umowy do podejmowania decyzji i czynności wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu, mając na celu zapobieżenie szkodzie oraz jej powiększaniu. O takim fakcie zobowiązany jest on złożyć wyjaśnienia w sprawozdaniu rocznym z zarządu.
3. Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują działania w obszarze części wspólnych nieruchomości – budynków i terenów zewnętrznych, w szczególności:
 - 1) ewidencjonowanie stanu prawnego i faktycznego w zakresie użytkowania lokali poprzez prowadzenie wykazu lokali i ich właścicieli wraz z przypadającym im udziałem w częściach wspólnych nieruchomości;
 - 2) prowadzenie księgi obiektu budowlanego dla każdego z budynków oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
 - 3) reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed urzędami, instytucjami, sądami, etc., w tym składania i odbioru pism, deklaracji podatkowych, deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i innych oświadczeń dotyczących opłat lokalnych i administracyjnych,
 - 4) przygotowywanie projektów planu gospodarczego w formie planu rzeczowo - finansowego oraz ewentualnych korekt tego planu po wniesieniu uwag przez zebranie Wspólnoty – w tym wydatków z funduszu remontowego i przychodów z nieruchomości;
 - 5) przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczego, o którym mowa w pkt. 4;
 - 6) otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy,
 - 7) prowadzenie odpowiedniej księgowości, pozwalające na bieżącą analizę kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz rozliczenia zaliczek wnoszonych przez Właścicieli;
 - 8) zawieranie umów w imieniu i na koszt Wspólnoty o dostawy, roboty i usługi, związane z realizacją zadań wymienionych w poniższych podpunktach (a - i), kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych:
 - a. zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, Urzędu Dozoru Technicznego, przepisów p. poż i innych wymogów prawnych,
 - b. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej oraz indywidualnych lokali dostaw energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzenie ścieków i wywozu nieczystości,
 - c. zapewnienie usług kominiarskich, serwisów instalacyjnych, konserwacji i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
 - d. zapewnienie wykonywania bieżących konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej, w szczególności działań umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, wody, wentylacji, ogrzewania, instalacji teletechnicznych i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,



e. zapewnienie usuwania awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w § 6 umowy,

f. wykonywanie we własnym zakresie lub zlecanie firmom specjalistycznym rozliczeń kosztów mediów dotyczących poszczególnych lokali, tj. ogrzewania lokali, dostaw wody i jej podgrzania oraz odbioru ścieków, na podstawie indywidualnych liczników i zbiorczych układów pomiarowych, wraz z uwzględnieniem kosztów dotyczących części wspólnych nieruchomości, w oparciu o przyjęte w drodze uchwały przez Wspólnotę zasady rozliczeń, a w przypadku braku takiego określenia w oparciu o dostępne normy oraz zasady określone w branżowych opracowaniach naukowych i instrukcjach producentów systemów dostarczania mediów,

g. zapewnienie ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych, a Wspólnoty od odpowiedzialności cywilnej,

h. zapewnienie usług dozoru nieruchomości wspólnej i kontroli systemów sygnalizacji pożaru w zakresie wymagań nałożonych przez przepisy ochrony pożarowej i zalecenia Powiatowej Komendy Państwowej Straży Pożarnej oraz decyzje właścicieli wyrażone w drodze uchwał Wspólnoty.

i. zapewnienie utrzymywania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku oraz terenu nieruchomości i jego urządzeń służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, chodnika przed nieruchomością i innych terenów w tym zieleni, jeżeli taki obowiązek wynika z zawartych umów (w tym również służebności) bądź z przepisów ustaw,

a. zakup osprzętu i wyposażenia części wspólnych mających na celu realizację programu funkcjonalnego obiektu, realizowane w ramach środków z zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej.

9) przekazywanie korespondencji na adresy do doręczeń wskazane przez właścicieli lokali, pocztą tradycyjną lub elektroniczną, przy czym koszt opłat pocztowych ponosi Wspólnota,

10) przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty, w tym sprawozdawczego zebrania Wspólnoty za poprzedni rok finansowy według zasad określonych w Statucie Wspólnoty,

11) dochodzenie pokrycia szkód wyrządzonych na nieruchomości wspólnej,

12) rozliczanie z właścicielami lokali rocznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną z uwzględnieniem zaliczek do wnoszenia których zobowiązani są właściciele w ciągu roku w formie miesięcznych wpłat na konto bankowe Wspólnoty określanych uchwałą właścicieli lokali, poprzez określenie wysokości wpłat uzupełniających naliczone zaliczki bądź nadwyżek naliczeń z tego tytułu. Wraz z rozliczeniem rocznym właścicielom lokali przedstawiana będzie informacja o ich saldzie rozrachunkowym uwzględniającym naliczane zaliczki, wynik rozliczenia rocznego oraz rzeczywiste wpłaty na rachunek bankowy Wspólnoty zaliczone na poczet pokrycia zobowiązań danego właściciela,

13) sporządzanie i przekazywanie członkom Wspólnoty rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego Wspólnoty;

14) egzekwowanie należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości;

15) windykacja opłat należnych od właścicieli, przy czym koszty obsługi prawnej, postępowań sądowych i komorniczych ponoszone są przez Wspólnotę.



§ 4.

1. Strony ustalają, że na opłaty stałe i zaliczki wnoszone przez właścicieli lokali comiesięczną wpłatą na konto Wspólnoty składać się będą w szczególności:

A. zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w skład których mogą wchodzić:

- 1) opłaty za dostawę energii elektrycznej oraz wody i odbiór ścieków - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej tj. dla potrzeb oświetlenia i sprzątania klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych, wind i innych urządzeń i instalacji oraz utrzymania terenów wspólnych na zewnątrz budynku,
- 2) wydatki na utrzymanie czystości i porządku, bezpieczeństwo i ochronę pożarową części wspólnych
- 3) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących napraw instalacji i urządzeń w nieruchomości wspólnej takich jak: windy, wymiennikownia ciepła, urządzenia terenowe, instalacje wentylacyjne, elektryczne, wodno-kanalizacyjne, grzewcze i teletechniczne oraz inne niewymienione urządzenia stanowiące współwłasność właścicieli lokali,
- 4) koszty korespondencji oraz obsługi rachunku bankowego Wspólnoty,
- 5) koszty obsługi prawnej oraz opinie rzeczoznawców realizowane dla potrzeb Wspólnoty,
- 6) ubezpieczenie części wspólnych nieruchomości i odpowiedzialności cywilnej Wspólnoty,
- 7) podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
- 8) koszty sądowej i przed sądowej windykacji należności Wspólnoty, jeżeli nie zostaną zasądzone pozwanemu.

Zaliczki wymienione w dziale A rozlicza się poprzez odniesienie zaliczek do zaewidencjonowanych przez Wspólnotę w danym roku finansowym kosztów, przy czym pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2026 r. Rozliczenie dokonuje się poprzez określenie przypadających na każdego z Właścicieli kosztów według posiadanego przez niego udziału w nieruchomości wspólnej ustalając wysokości wpłat uzupełniających wniesione zaliczki bądź nadpłat z tytułu wniesionych zaliczek. Wysokości stawek zaliczek określi Wspólnota w drodze uchwały Wspólnoty. Dopuszcza się kontraktowanie przez Wspólnotę usług na rzecz wydzielonych obszarów lub grup Właścicieli z odrębnym prowadzeniem ewidencji kosztów i ich rozliczeń.

B. Wpłaty na wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane będą koszty remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej w zakresie przyjętym w drodze uchwały w planie gospodarczym Wspólnoty i na zasadach funkcjonowania funduszu określonych w drodze uchwały Wspólnoty.

C. Wynagrodzenie Zarządcy z tytułu realizacji zadań niniejszej umowy.

D. Zaliczki na świadczenia i media dostarczane do indywidualnych lokali, w tym: ogrzewanie lokali, dostawę wody i jej podgrzanie, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości, sygnał RTV i Internet.



E. Zaliczki na opłaty publicznoprawne, w tym podatki od nieruchomości obciążające bezpośrednio Wspólnotę oraz opłaty środowiskowe np. z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi, opłaty wodnoprawne, etc.

F. Zaliczki na pokrycie ponoszonych przez Wspólnotę kosztów dotyczących ustanowionych na rzecz Wspólnoty służebności oraz obszarów wspólnych przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali – takich jak ogródki przydomowe, miejsca parkingowe w hali garażowej, etc.

2. Wysokości zaliczek na pokrycie kosztów wymienionych w pkt 1 A - D oraz podstawy ich naliczeń i zasady rozliczeń określone są postanowieniami niniejszej umowy, i mogą być zmienione uchwałą właścicieli lokali z dochowaniem zasad określonych w ustawie o własności lokali.
3. Wysokości zaliczek na pokrycie kosztów wymienionych w pkt. 1 E - F oraz podstawy ich naliczeń określone są uchwałami Rady Gminy, przepisami skarbowymi lub środowiskowymi oraz warunkami służebności i umów zawartych przez Wspólnotę, i w przypadku, jeśli nie dotyczą części wspólnych nieruchomości rozliczane są według zasad stosowanych przy naliczaniu tych opłat.
4. Zarządca zobowiązany jest do wprowadzenia zmian w wysokościach naliczanych Właścicielom zaliczek i opłat od kolejnego miesiąca po podjęciu uchwały, o której mowa w pkt 2 oraz w przypadku zaistnienia okoliczności skutkujących powstaniem kosztów, o których mowa w pkt 1. E - F lub zmianą ich wysokości bez potrzeby podejmowania uchwały w tej sprawie.

§ 5.

1. Zarządca jest uprawniony do przeprowadzenia remontu nieruchomości wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego prawomocną uchwałą właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności.
2. Zarządca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli lokali.
3. W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zarządca może samodzielnie z posiadanych środków Funduszem Remontowym Wspólnoty usunąć awarie i jej skutki, z powiadomieniem właścicieli lokali w formie pisemnej i złożeniem informacji na najbliższym Zebraniu Wspólnoty.

§ 6.

1. Zarządca wykonuje czynności wynikające z niniejszej umowy za wynagrodzeniem miesięcznym, wynikającym z przemnożenia łącznej powierzchni użytkowej budynku Wspólnoty, określonej w § 1, wynoszącej 6.700,56 m² oraz stawki 0,95 zł / m² (+ należny podatek VAT), stanowiąc łącznie kwotę netto 6.365,53 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć i 53/100 złotych).
2. Według przepisów obowiązujących na dzień zawarcia umowy usługa zarządzania nieruchomością mieszkaniową będąca przedmiotem niniejszej umowy (przewaga powierzchni mieszkalnej), jest zwolniona z podatku VAT. W przypadku zmiany zasad opodatkowania bądź stawki podatku od towarów i usług (VAT) wynagrodzenie Zarządcy określone w pkt. 1 ulegnie odpowiedniej zmianie od daty zmiany zasad lub stawki podatku VAT.



3. W przypadku wzrostu kosztów świadczenia usług zarządzania, co uznaje się w przypadku wzrostu rocznego wskaźnika inflacji powyżej 3%, wynagrodzenie określone w pkt 1 będzie zwaloryzowane o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim (w przypadku rezygnacji z publikacji tego wskaźnika zastąpi go inny wskaźnik odpowiadający mu charakterem). Waloryzacja będzie wprowadzana od kolejnego miesiąca po ogłoszeniu w/w wskaźnik. Pierwsza waloryzacja może zostać wprowadzona dla wynagrodzenia w roku 2027 wskaźnikiem inflacji za rok 2026.
4. Wynagrodzenie Zarządcy może zostać podwyższone w drodze uchwały Wspólnoty.
5. Zmiana wynagrodzenia Zarządcy według zasad określonych w pkt 2, 3, i 4 nie wymaga aneksu do umowy.
6. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie faktury wystawianej przez Wykonawcę, w terminie do 7 dni po zakończeniu miesiąca, którego płatność dotyczy.
7. Nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy przez Zarządcę należy do wszystkich właścicieli lokali.

§ 7.

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.
2. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy z właścicieli lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§ 8.

1. Właściciele lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki i opłaty wymienione w § 4 z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie karty wymiaru opłat bądź innego dokumentu księgowego wystawianych w imieniu Wspólnoty przez Zarządcę bądź wskazany przez niego podmiot.
2. Nieuiszczanie opłat wymienionych w pkt. 1 w określonym terminie może powodować naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę w zapłacie. Okres opóźnienia w zapłacie, po którym naliczane będą odsetki, jak również inne warunki i zasady prowadzenia windykacji określi Wspólnota w uchwale właścicieli.
3. Jeżeli właściciel zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 4, przez okres co najmniej trzech miesięcy Zarządca uprawniony jest do wystąpienia na drogę sądową bez potrzeby podejmowania odrębnych uchwał Wspólnoty upoważniających go do tego działania.

§ 9.

Właściciel lokalu zbywając własność swojego lokalu na rzecz innej osoby lub dokonując innych zmian w zakresie praw własności lokalu zobowiązany jest zawiadomić o tym Zarządcę wskazując nowego właściciela danego lokalu.



§ 10.

I. Powierzenie przetwarzania danych osobowych

1. Zleceniodawca jako administrator danych osobowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, powierza przechowywanie i przetwarzanie tych danych Wykonawcy, będącemu podmiotem przetwarzającym powierzone dane osobowe, w trybie art. 28 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej jako „RODO”). Przekazywane i powierzone dane zawierają informacje o osobach fizycznych.
2. Zleceniodawca powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych jedynie w zakresie określonym w pkt II.

II. Zakres i cel przetwarzania danych

1. Wykonawca będzie przetwarzał dane osobowe, powierzone na podstawie niniejszej umowy, gromadzone w następujących zbiorach:
 - a) dane właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową,
 - b) dane osobowe przedsiębiorców lub ich przedstawicieli będących dla wspólnoty stroną stosunku cywilnoprawnego,
 - c) dane osobowe osób występujących do wspólnoty z wnioskami lub żądaniami, w tym osób kierujących do wspólnoty pisma w sprawach administracyjnych, prywatnych i sądowych.
2. Powierzone przez Zleceniodawcę dane osobowe będą przetwarzane przez Wykonawcę przez okres trwania niniejszej umowy, a po jej wygaśnięciu - przez okres właściwy dla przedawnienia roszczeń, wyłącznie w celu prowadzenia czynności zarządzania i administrowania częściami wspólnymi nieruchomości w oparciu o niniejszą umowę oraz na warunkach i zgodnie z treścią obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. W szczególności przetwarzanie powierzonych danych odbywało się będzie zgodnie z postanowieniami RODO oraz wydanymi na jego podstawie krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych, w tym ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2018.1000 z dnia 2018.05.24).

III. Sposób wykonania umowy w zakresie przetwarzania danych osobowych

1. Wykonawca zobowiązuje się, jeszcze przed przystąpieniem do przetwarzania danych osobowych, o których mowa w pkt II ust.1, do ich zabezpieczenia poprzez wdrożenie i utrzymywanie środków technicznych i organizacyjnych, w szczególności, o których mowa w art. 32 RODO, odpowiednich do rodzaju przetwarzania danych.
2. Wykonawca oświadcza, że dysponuje środkami umożliwiającymi prawidłowe przetwarzanie i zabezpieczenie danych osobowych; przetwarzanie powierzonych danych osobowych odbywać się będzie w formie papierowej oraz przy wykorzystaniu środków informatycznych.
3. Wykonawca zobowiązuje się:
 - a) dołożyć szczególnej staranności przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych, w tym zwłaszcza zgodnie z zasadami bezpiecznego użytkowania i zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych,
 - b) przetwarzać powierzone mu dane osobowe zgodnie z niniejszą umową oraz przepisami chroniącymi prawa osób, których dane dotyczą,



c) przetwarzać dane powierzone przez Zleceniodawcę jedynie przez osoby upoważnione przez Wykonawcę, jak również prowadzić ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych,

d) zachować i zapewnić zachowanie w tajemnicy przetwarzane dane zarówno przez Wykonawcę jak i przez osoby, które upoważni do przetwarzania danych osobowych.

4. Wykonawca zobowiązuje się prowadzić ewidencję i dokumentację dotyczącą:

- a) żądania i udostępnienia bądź odmowy udostępnienia danych osobowych, przez organy administracji, instytucje bądź inne podmioty i osoby,
- b) żądania osoby, której dane przetwarza, dotyczącego zmiany jego danych bądź ich usunięcia,
- c) przeprowadzenia przez Urząd Ochrony Danych Osobowych kontroli zgodności przetwarzania danych osobowych i jej wyników oraz o innych czynnościach organów władzy publicznej dotyczących tych danych.

5. Zleceniodawca upoważnia Wykonawcę do udostępniania danych osobowych organom administracji publicznej w celu wykonania obowiązków publicznoprawnych, ubezpieczycielowi nieruchomości lub firmom pracującym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z którymi zawarto odpowiednią umowę o powierzenie lub podpowierzenie przetwarzania danych, jak również funkcjonariuszom Policji w przypadku prowadzenia przez nich czynności związanych z osobą, której danymi dysponuje Zleceniobiorca.

6. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia uchybień i poprawy bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych oraz udzielania odpowiedzi na każde pytanie Zleceniodawcy dotyczące przetwarzania powierzonych danych osobowych. Zleceniodawca ma prawo do kontroli sposobu wykonywania Umowy oraz żądania składania przez Wykonawcę pisemnych wyjaśnień.

7. Wykonawca jako organ reprezentujący Wspólnotę, jest uprawniony do powierzania danych osobowych Zlecającego podmiotom trzecim, jedynie w celach związanych z realizacją zadań określonych w niniejszej umowie, po zawarciu z tymi podmiotami pisemnej umowy o powierzenie danych.

8. Udostępnienie danych osobowych właścicieli lokali takich jak adres korespondencyjny, adres e-mail, nr telefonu innym właścicielom lokali należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej wymaga pisemnej zgody każdego z właścicieli, którego dane miałyby być udostępnione.

§ 11.

Niniejsza umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia umowy bądź jej warunków na 3 miesiące naprzód licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym skutecznie złożono wypowiedzenie. Dniem zakończenia obowiązywania umowy jest określony powyżej dzień zakończenia okresu wypowiedzenia.

§ 12.

- 1. Zmiana warunków umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2. Podjęcie przez Wspólnotę uchwały o zmianie sposobu zarządu lub zmianie Zarządcy Wspólnoty skutkuje rozpoczęciem biegu okresu wypowiedzenia niniejszej umowy liczonego od dnia uprawomocnienia się uchwały Wspólnoty – tj. od dnia, w którym upłynął termin dla jej zaskarżenia.



§ 13.

Po rozwiązaniu umowy na podstawie § 11, Zarządca zobowiązany jest do:

1. sporządzenia w terminie do 1-go miesiąca od zakończenia okresu wypowiedzenia, z udziałem pełnomocników Wspólnoty, protokołu zdawczo - odbiorczego dotyczącego:
 - a) stanu technicznego nieruchomości,
 - c) stanu prawnego nieruchomości,
 - d) stanu zobowiązań i praw Wspólnoty;
2. przedłożenia w terminie do 1 – go miesiąca od zakończenia okresu wypowiedzenia sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego, w tym finansów Wspólnoty;
3. niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty, w tym rachunku bankowego oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw Wspólnoty – w tym dokumentacji budowlanej i innej dotyczącej strony prawnej nieruchomości oraz zawartych w imieniu Wspólnoty umów, przy czym przekazującemu przysługiwać będzie prawo wglądu do przekazanych dokumentów celem przygotowania sprawozdań wg pkt. 1 i 2.
4. niezwłocznego, jednak nie później niż w terminie do 14 dni kalendarzowych od dnia zakończenia okresu wypowiedzenia, zwrócenia wszelkich danych osobowych, których przetwarzanie zostało powierzone Wykonawcy oraz zniszczenia danych osobowych przechowywanych w wersji papierowej, natomiast może pozostawić te dane we własnych systemach informatycznych przez okres właściwy dla przedawnienia roszczeń, tj. 6 lat od dnia rozwiązania niniejszej umowy. Zleceniodawca ma prawo, w tym okresie, od uzyskiwania kopii papierowych danych osobowych przechowywanych w systemach informatycznych, po pokryciu kosztów sporządzenia opracowań i wydruku.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego oraz inne odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 15.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: 1 - dla Zarządcy i 2 - dla Wspólnoty, w tym 1 dla pełnomocnika stojącego do umowy w imieniu Wspólnoty.

W imieniu Zarządcy

Prezes Zarządu POSESJA sp. z o.o.

Artur Tuligowski
 **POSESJA SP. Z O.O.**
ul. Ogrodowa 7, 78-100 Kołobrzeg
NIP 6692336824, REGON 331369430
tel 94 35 48 916 / 94 71 36 100
biuro@posesja.pl, www.posesja.pl

W imieniu Wspólnoty

