

UMOWA NR _____
O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

zawarta w dniu _____ w Warszawie pomiędzy:

_____, przy ulicy _____, (kod pocztowy _____), wpisaną do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców
prowadzonego przez _____ pod numerem KRS _____,
NIP _____,
REGON: _____,
reprezentowana przez:

zwana dalej **Zarządcą**,

a

Wspólnotą Mieszkaniową _____ z siedzibą w _____

REGON _____,

NIP _____ w imieniu i na rzecz której, na podstawie uchwały nr _____ z dnia _____ Ogółu właścicieli
Wspólnoty działa:

ORDONA 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00 - 124 Warszawa, Al. Jana Pawła II 12 lok. V/1,
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000538297, o kapitale zakładowym wpłaconym w całości
w wysokości: 55.050,00 PLN, NIP 525-260-63-77, Regon: 360626396,
reprezentowana przez

_____ – Prezes Zarządu,

Zwana dalej **Właścicielami lokali**,

§ 1

Przedmiotem umowy jest określenie sposobu i zasad zarządu nieruchomością wspólną obiektu, opisanego w § 2 Umowy (zwanego dalej w treści Umowy „**Obiektem**”), który obejmuje zarządzanie Obiektem w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (uwl) (zwanego dalej w treści Umowy „**Zarządem powierzonym**”).

§ 2

1. Obiekt to nieruchomość składająca się z działki gruntu, położonej w m.st. Warszawa, przy ulicy _____, o powierzchni _____ ha, oznaczonej nr ewidencyjnym _____ w obrębie _____, dla której to nieruchomości Sąd _____ prowadzi księgę wieczystą Kw Nr _____, zabudowanej _ budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których została wydana ostateczna decyzja na użytkowanie.
2. W Obiekcie znajdują się:
 - a) _ lokale mieszkalne o łącznej powierzchni _____ m²,
 - b) _ lokale użytkowe o łącznej powierzchni _____ m²,
 - c) _ komórki lokatorskie o łącznej powierzchni _____ m²,
 - d) garaż podziemny o powierzchni _____ m²,
(zwanymi dalej łącznie w treści Umowy „**Lokalami**”)
 - e) jeden Garaż podziemny wielostanowiskowy jako lokal niemieskalny o łącznej powierzchni _ m².

§ 3

1. W _____ roku zawarty został pierwszy akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, tym samym z mocy prawa na Obiekcie powstała Wspólnota Mieszkaniowa osiedla _____, (zwana dalej w treści Umowy **Wspólnotą Mieszkaniową**).
2. Właściciele lokali w powołanym wyżej akcie notarialnym, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, postanowili określić sposób zarządu nieruchomością Obiektu poprzez powierzenie zarządu.

§ 4

Zarządca oświadcza że:

- a) dla potrzeb realizacji Umowy zapewni zespół składający się z:

- i. co najmniej jednej osoby z ukończonymi studiami podyplomowymi z zakresu zarządzania nieruchomościami lub posiadającej licencję zarządcy,
- ii. administratora z co najmniej 3 letnim doświadczeniem zawodowym w administrowaniu nieruchomościami,
- iii. administratora technicznego, posiadającego właściwe kwalifikacje zawodowe,
- iv. księgowej posiadającej właściwe kwalifikacje zawodowe,
- b) posiada polisę odpowiedzialności cywilnej (OC) opiewającą na kwotę 1 mln,- PLN (słownie: jeden milion PLN), która stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy i zobowiązuje się podtrzymywać kwotę gwarancyjną w ww. wysokości przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz zobowiązuje się przekazać kopie aktualnej polisy na każdorazowe żądanie Właścicieli lokali,
- c) zobowiązuje się wykonać niniejszą Umowę przy zachowaniu najwyższej staranności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami, mając na względzie ochronę interesów współwłaścicieli nieruchomości wspólnej Obiektu.

§ 5

1. Wspólnota Mieszkaniowa powierza, a Zarządca przyjmuje obowiązki z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną Obiektu.
2. Do obowiązków Zarządcy należeć będzie w szczególności:
 - przygotowanie planu gospodarczego dla Wspólnoty Mieszkaniowej i ustalenie obowiązujących zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i mediów lokalowych;
 - rejestracja wspólnoty w Głównym Urzędzie Statystycznym, Urzędzie Skarbowym, uzyskanie REGON i NIP;
 - przygotowanie i dystrybucja informacji związanych z utworzeniem wspólnoty;
 - otwarcie rachunku bankowego dla wspólnoty mieszkaniowej i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy;
 - prowadzenie ewidencji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczek, uiszczanych na pokrycie kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – w zakresie i w sposób określony w uchwale podjętej przez właścicieli lokali;
 - przygotowywanie informacji kwartalnych, o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przychodach wspólnoty mieszkaniowej oraz innych informacji dotyczących utrzymania nieruchomości wspólnej – na pisemne żądanie właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej;
 - pobieranie od właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, mediów lokalowych, należności z tytułu pożyczek i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, płatnych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca;
 - windykacja i dochodzenie wierzytelności należnych od właścicieli lokali;
 - informowanie właścicieli lokali o zmianach cen za usługi dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, dostawę ciepła oraz wywóz nieczystości stałych;
 - prowadzenie rozliczeń z dostawcami mediów;
 - rozliczanie z właścicielami lokali zaliczek z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mediów lokalowych;
 - wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń wymaganych przepisami prawa;
 - wykonywanie uchwał właścicieli lokali;
 - reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed organami administracji państwowej oraz samorządowej w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną;
 - sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości i przyjęcie dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej), eksploatacyjnej i finansowo-księgowej w imieniu wspólnoty mieszkaniowej;
 - reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych niniejszą umową;
 - reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w stosunkach z poszczególnymi właścicielami lokali;
 - przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizacja dokumentacji Obiektu;

- ustalanie stanu prawnego i faktycznego Obiektu, prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnoty oraz wykazu użytkowników lokali niewyodrębnionych;
- prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa, w tym w szczególności inwentaryzacji budowlanej Obiektu oraz projektów budowlanych częściowych i całkowitych remontów budynku;
- zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów Obiektu i urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami przepisów prawa;
- umożliwienie użytkowania budynku i lokali oraz instalacji i urządzeń wentylacyjnych, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronowej, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych, zgodnie z wymogami przepisów prawa i jego stanu faktycznego;
- zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa;
- utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń oraz terenu Obiektu służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz chodnika wzdłuż Obiektu i innych terenów (jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów i innych przepisów prawa);
- zawieranie umów z dostawcami do nieruchomości energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu oraz umów dotyczących odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z Obiektu – zgodnie z jego wyposażeniem;
- kontynuowanie (podpisanie cesji) umów zawartych przez Zamawiającego dla Obiektu w tym: na dostawę mediów (en. elektryczna, woda i ścieki, en. cieplna,) oraz umów związanych z kontynuowaniem gwarancji i rękojmi dla Obiektu
- zawieranie umów na usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej Obiektu;
- wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności dokonywanie wchodzących w skład nieruchomości napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, domofonu, dźwigów osobowych, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej Obiektu;
- usuwanie awarii i jej skutków w nieruchomości wspólnej;
- występowanie do właścicieli lokali z żądaniem o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia Obiektu, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- uiszczanie podatków i opłat o charakterze publicznoprawnym przypadających od nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, nie pokrywanych bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- sporządzanie i dostarczenie do właścicieli rocznego sprawozdania ze swej działalności i sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego;
- przygotowanie projektów uchwał właścicieli lokali;
- wykonywanie innych czynności powierzonych zarządcy i przewidzianych w Rozdziale 4 uwl.

§ 6

1. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda Właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały oraz zgoda udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
2. Zgody właścicieli Lokali wyrażonej w formie uchwały wymaga w szczególności:
 - a) dysponowanie nieruchomością wspólną Obiektu na cele budowlane w zakresie remontów wykonywanych w budynku;
 - b) zawieranie umów najmu i dzierżawy dotyczących Lokali położonych w budynku stanowiących nieruchomość wspólną Obiektu;
 - c) ustalanie planów gospodarczych.

§ 7

Zarządca wykonuje czynności zarządu nieruchomością wspólną Obiektu w imieniu, na rzecz i na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 8

1. Właściciele lokali, zobowiązują się do:
 - a) przestrzegania porządku domowego;
 - b) korzystania z nieruchomości wspólnej Obiektu w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych właścicieli oraz współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra;
 - c) uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną Obiektu;
 - d) terminowego wnoszenia opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną Obiektu, z góry do 10-go każdego miesiąca;
 - e) zezwalania na wstęp do Lokalu na żądanie Zarządcy, ilekroć jest to niezbędne w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej Obiektu, a także wyposażenia Budynku, jego części lub innych Lokali w dodatkowe instalacje.

§ 9

1. Strony ustalają, że w skład opłat wnoszonych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Obiektu wchodzi następujące należności:
 - a) zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Obiektu, w tym min:
 - i. wydatki na bieżące naprawy i konserwację;
 - ii. wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
 - iii. wydatki na usługę portierską;
 - iv. wydatki na przeglądy budynku, zgodnie z wymogami prawa budowlanego i zapisami gwarancji;
 - v. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej Obiektu;
 - vi. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez Właścicieli lokali;
 - vii. wydatki związane z prowadzeniem rachunku bankowego;
 - viii. wynagrodzenie Zarządcy.
 - b) zaliczki na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane będą koszty remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji nieruchomości wspólnej Obiektu.
2. Na mocy niniejszej umowy Zarządca jest upoważniony do pobierania dodatkowo, niezależnie od opłat określonych w ust. 1, opłat za świadczenia obejmujące dostawy do Lokali centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wywóz śmieci i odprowadzanie ścieków z Lokalu. Wyżej wymienione opłaty będą rozliczane zgodnie z regulaminem rozliczania opłat za media uchwalonym przez Właścicieli lokali.
3. Zmiana wysokości opłat z tytułu wydatków określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, następuje na podstawie uchwały Właścicieli lokali. Strony ustalają, że w przypadku zmiany cen za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, energię elektryczną, wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków oraz za inne usługi wpływające na wysokość opłaty – opłata ta zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona ze skutkiem od dnia zmiany cen. O podwyżce lub obniżce Zarządca niezwłocznie zawiadomi Właścicieli lokali.

§ 10

Zarządca jest uprawniony do przeprowadzania remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie planu finansowania remontów zatwierdzonego prawomocną uchwałą Właścicieli lokali w zakresie i rozmiarze w niej określonym. Postanowienia niniejszego ustępu nie mają zastosowania w przypadku, gdy remontu lub modernizacji wymagają względy bezpieczeństwa życia i zdrowia mieszkańców.

1. Zarządca dysponuje funduszem remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach planu finansowania remontów w ramach pełnomocnictwa udzielonego w formie uchwały Właścicieli lokali.
2. Na Zarządcy ciąży obowiązek zlecania wykonania robót remontowych i modernizacyjnych wykonawcom, którzy dają rękojmię należytego wykonania tych umów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale.

§ 11

W przypadku wystąpienia nieprzewidzianej awarii dotyczącej części wspólnych, Zarządca upoważniony jest do pokrycia kosztów usunięcia awarii i jej skutków ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej zgromadzonych na rachunku. Zarządca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić o zdarzeniu, o którym mowa w ust. 1. Wspólnotę Mieszkaniową oraz przedstawić na najbliższym zebraniu Właścicieli lokali protokół poawaryjny.

§ 12

Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

[treść klauzuli informacyjnej wymaga uzupełnienia po uzyskaniu informacji o statusie Zarządcy, o osobach ją podpisujących, a także ustaleniu danych korespondencyjnych.]

§ 13

Zasady powierzenia przetwarzania danych osobowych reguluje **Załącznik nr 2** „Powierzenie przetwarzania danych osobowych” oraz **Załącznik nr 3** „Zgoda Administratora danych na korzystanie przez podmiot przetwarzający z usług dalszych przetwarzających”.

§ 14

1. Strony jednocześnie postanawiają, że Zarządcy za obowiązki z zakresu, o których mowa w § 5, przysługuje wynagrodzenie miesięczne wysokości netto _____
2. Wynagrodzenie Zarządcy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Zarządca będzie pobierał na podstawie faktury VAT wystawionej w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca, płatnej do 10 dnia roboczego miesiąca, za który wynagrodzenie jest należne. Faktura VAT wystawiana będzie na Wspólnotę Mieszkaniową _____.

§ 15

1. Niniejsza umowa wiąże wszystkich kolejnych nabywców Lokali w nieruchomości będącej przedmiotem powierzonego zarządu.
2. Zarządca jest zobowiązany do dostarczenia kserokopii niniejszej umowy każdemu współwłaścicielowi nieruchomości.

§ 16

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem podpisania pierwszego aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.
2. Każdej ze stron tj. Zarządcy oraz Właścicielom Lokali przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku zakończenia Umowy, jak również w wypadku rozwiązania umowy w trybie art. 18 pkt. 2a UWL, Zarządca zobowiązany jest do:
 - a) sporządzenia w terminie 1-go miesiąca (z udziałem pełnomocników właścicieli Lokali i nowego zarządcy) protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:
 - stanu technicznego nieruchomości wspólnej Obiektu;
 - stanu prawnego nieruchomości wspólnej Obiektu;
 - stanu zobowiązań i wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - b) przedłożenia w terminie 1-go miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego;
 - c) niezwłocznego tj. w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zakończenia Umowy, wydania majątku Wspólnoty Mieszkaniowej, dokumentacji dotyczącej Obiektu i spraw Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym dokumentacji budowlanej oraz zawartych w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umów. Wydanie majątku oraz dokumentacji wskazanej w zdaniu poprzedzającym nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez Strony.

§ 17

1. Strony zobowiązują się od chwili podpisania niniejszej umowy do zachowania poufności i niewykorzystywania informacji otrzymanych w trakcie współpracy niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, a dotyczących tajemnicy przedsiębiorstwa Stron, w innych celach niż w celu realizacji Umowy oraz ochrony ich interesów. Przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się informacje finansowe, techniczne, technologiczne, handlowe, personalne, placowe lub organizacyjne, a także dane osobowe niedostępne publicznie, a także treści przekazanych materiałów oraz ustaleń ustnych dokonanych w trakcie realizacji Umowy („Informacje Poufne”).

2. Zarządca może ujawnić Informacje Poufne jedynie tym osobom wobec których ujawnienie takie będzie uzasadnione, tj. pracownikom i współpracownikom i tylko w zakresie, w jakim odbiorca informacji musi mieć do nich dostęp dla celów określonych z zastrzeżeniem, że Zarządca zobowiązany jest podjąć wszelkie niezbędne kroki do zapewnienia, że żadna z osób otrzymujących Informacje Poufne nie ujawni tych informacji ani ich źródła zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania każdorazowej uprzedniej pisemnej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarządca udostępniając Informacje Poufne na podstawie zdania poprzedniego zobowiązany jest uzyskać od ww. osób pisemne zobowiązanie do zachowania w poufności Informacji Poufnych, odpowiadające w swej treści zobowiązaniu do zachowania poufności zawartemu niniejszej umowie. Za działania osób wskazanych w zdaniu pierwszym, Zarządca odpowiada jak za własne działania.
3. W przypadku, gdy Zarządca będzie brał udział w jakimkolwiek przetwarzaniu danych, nie może przetwarzać Informacji Poufnych w jakimkolwiek innym celu niż właściwe wykonywanie przedmiotu wynikającego z Umowy.
4. Z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej w terminie do 1 miesiąca od zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy, Zarządca zobowiązuje się w przypadku otrzymania takiego wniosku od Wspólnoty Mieszkaniowej jako Strony udostępniającej Informacje Poufne do dokonania zwrotu otrzymanych dokumentów i innych materiałów zawierających Informacje Poufne.,
5. Zarządca ma prawo do zachowania kopii Informacji Poufnych wyłącznie do momentu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy.
6. Zobowiązanie do zachowania w poufności Informacji Poufnych obowiązuje w okresie obowiązywania umowy oraz przez okres 5 lat od rozwiązania niniejszej Umowy.
7. Strony ustalają, iż informacje lub materiały przekazywane lub wytworzone w trakcie realizacji umowy stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
8. Przekazanie, ujawnienie lub wykorzystanie Informacji Poufnych w zakresie wykraczającym poza cel Umowy będzie stanowić zagrożenie dla istotnych interesów Stron i może wiązać się z odpowiedzialnością cywilną lub karną określoną w art. 18 lub art. 23 ustawy z 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
9. Obowiązek zachowania poufności, o którym mowa w niniejszym paragrafie, nie dotyczy informacji, które:
 - a) w czasie ich ujawnienia były publicznie znane,
 - b) których obowiązek ujawnienia wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, orzeczenia sądu lub decyzji innego uprawnionego organu władzy, z zastrzeżeniem niezwłocznego wzajemnego powiadomienia Stron o takim obowiązku (w zakresie dopuszczalnym przez przepisy powszechnie obowiązujące) i zabezpieczenia poufności tych informacji.
10. Umowa ma charakter poufny i stanowi tajemnicę chronioną przepisami prawa, w szczególności ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności treści umowy przez okres obowiązywania umowy, a także 5 lat po jej zakończeniu oraz do nieudostępniania treści umowy podmiotom trzecim z zastrzeżeniem, że Wspólnota Mieszkaniowa jest zwolniona z ww. obowiązku w stosunku do jej doradców prawnych i finansowych, a także w stosunku do spółek powiązanych kapitałowo z działającą w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej ORDONA 1 Sp. z o.o. w ramach Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. Strony mają prawo do ujawnienia treści umowy w toku kontroli i postępowań prowadzonych przez uprawnione organy państwowe.

§ 18

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Żadna ze Stron nie ma prawa przeniesienia swoich praw, obowiązków, uprawnień umownych z tytułu niniejszej Umowy na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności Lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85, poz. 388, z późn. zm.), ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 roku (Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) oraz przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Sądem właściwym do rozpatrywania sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy będzie Sąd właściwy dla siedziby Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 22

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wspólnoty Mieszkaniowej jeden dla Zarządcy.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ZARZĄDCA

Lista załączników:

1. Polisa OC
2. Powierzenie przetwarzania danych osobowych
3. Zgoda Administratora danych na korzystanie przez podmiot przetwarzający z usług dalszych przetwarzających

Załącznik nr 2 do Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną

Powierzenie przetwarzania danych osobowych

§ 1

Przedmiot i cel przetwarzania

1. Przedmiotem przetwarzania są następujące kategorie (rodzaje) danych osobowych: : imię, nazwisko, adres zamieszkania, adres korespondencyjny, adres e-mail, numer telefonu służbowego, numer telefonu komórkowego prywatnego, numer telefonu stacjonarnego, numer faxu, numer rachunku bankowego, numer identyfikacyjny w danym systemie,
2. Przekazywane na podstawie Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną dane dotyczą następujących kategorii osób: pracowników (w tym praktykantów, zleceniobiorców, pracowników tymczasowych), współpracowników, osób wchodzących do obiektów organizacji, potencjalnych klientów, klientów, kontrahentów, nabywców lokali, komórek, miejsc postojowych w garażu.
3. Przetwarzanie danych przez Podmiot przetwarzający na podstawie Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną odbywa się wyłącznie, w celu jej realizacji na polecenie Administratora.
4. Przetwarzanie danych osobowych w ramach Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną odnosi się do następujących kategorii przetwarzań: np. zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie – jakim kategoriom odbiorców, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie.
5. Podmiot przetwarzający zobowiązany jest działać zgodnie z obowiązkami wynikającymi z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, oraz powiązanymi z nim powszechnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego.
6. Dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do przetwarzania powierzanych mu danych osobowych wyłącznie w zakresie i celu niezbędnym do realizacji obowiązków wynikających z Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

§ 2

Oświadczenia Stron

1. **Wspólnota mieszkaniowa** oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu artykułu 4 pkt 7 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
2.(Podmiot przetwarzający) oświadcza, że zapewnia:
 - a) wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by przetwarzanie spełniło wymogi rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, i chroniło prawa osób, których dane dotyczą,
 - b) dysponuje odpowiednimi środkami technicznymi i organizacyjnymi dla zapewnienia spełnienia wymogów oraz zapewnienia ochrony praw osób, których dotyczą dane osobowe, przekazywane na podstawie niniejszej umowy, zgodnie z właściwymi przepisami krajowymi, a także przyjętą przez Podmiot przetwarzający dokumentacją ochrony danych.
3. W celu prawidłowej realizacji zawartej przez Strony Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, Administrator powierza Podmiotowi przetwarzającemu przetwarzanie danych osobowych w odniesieniu do rodzajów danych oraz kategorii osób, o których mowa w § 1 powyżej.

§ 3

Obowiązki Podmiotu przetwarzającego

1. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się niniejszym:
 - a) przetwarzać dane osobowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami ochrony określonymi w Umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną;
 - b) przetwarzać dane osobowe wyłącznie na udokumentowane polecenie Administratora – co dotyczy także przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej – chyba, że obowiązek taki nakłada na niego prawo Unii Europejskiej lub prawo państwa członkowskiego, któremu podlega Podmiot przetwarzający; w takim wypadku przed rozpoczęciem przetwarzania Podmiot

przetwarzający zobowiązany jest poinformować Administratora o tym obowiązku prawnym, o ile prawo to nie zabrania udzielenia takiej informacji z uwagi na ważny interes publiczny;

- c) niezwłocznie informować Administratora, jeżeli zdaniem Podmiotu przetwarzającego, wydane mu polecenie stanowi naruszenie przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 lub innych przepisów Unii Europejskiej lub przepisów krajowych o ochronie danych osobowych.
- d) dopuścić do przetwarzania danych wyłącznie osoby posiadające upoważnienie nadane przez Podmiot przetwarzający oraz zapewnić, aby osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych zobowiązały się do zachowania nieograniczonej w czasie tajemnicy, a także prowadzić ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych;
- e) niezwłocznie informować Administratora danych o obowiązku prawnym udostępnienia danych osobowych, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy zabraniają udzielenia takiej informacji z uwagi na ważny interes publiczny;
- f) podejmować wszelkie środki techniczne i organizacyjne wymagane na mocy Artykułu 32 rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, aby zapewnić stopień bezpieczeństwa przetwarzania danych odpowiadający ryzyku naruszenia praw lub wolności osób, których dane dotyczą, w szczególności:
 - pseudonimizację i/ lub szyfrowanie danych osobowych,
 - zdolność do ciągłego zapewnienia poufności, integralności, dostępności systemów i usług przetwarzania danych,
 - zdolność do szybkiego przywrócenia danych osobowych i dostępu do nich w razie incydentu fizycznego lub technicznego,
 - regularne testowanie, mierzenie i ocenianie skuteczności środków technicznych i organizacyjnych mających zapewnić bezpieczeństwo przetwarzania;
- g) przestrzegać warunków korzystania z usług innego podmiotu przetwarzającego, o których mowa w Artykule 28 ust. 2 i 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 poniżej;
- h) uwzględniając charakter przetwarzania oraz dostępne mu informacje, pomagać Administratorowi wywiązać się z obowiązków określonych w Artykułach 32 – 36 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679;
- i) niezwłocznie informować Administratora o tym, że osoba, której dane dotyczą, skierowała do Podmiotu przetwarzającego korespondencję zawierającą żądanie w zakresie wykonania praw, o których mowa w rozdziale III rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, jak również udostępniać treść tej korespondencji;
- j) udostępniać Administratorowi wszelkie informacje niezbędne do wykazania spełnienia obowiązków określonych w Artykule 28 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 oraz umożliwiać Administratorowi lub audytorowi upoważnionemu przez Administratora przeprowadzanie audytów, w tym inspekcji i przyczyniania się do nich;

§ 4

Podpowierzenie przetwarzania danych

1. Strony zgodnie postanawiają, że powierzenie przetwarzania danych osobowych przez Podmiot przetwarzający podmiotowi trzeciemu (dalszemu przetwarzającemu) jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Administratora w odniesieniu do konkretnego dalszego przetwarzającego. Wzór zgody na dalsze powierzenie przetwarzania danych stanowi załącznik nr 3 do Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.
2. W przypadku opisanym w ust. 1 Podmiot przetwarzający zobligowany będzie do umownego zobowiązania w formie pisemnej, każdego z dalszych przetwarzających do przestrzegania takich samych obowiązków i zasad, jakie dotyczą Podmiotu przetwarzającego względem Administratora na podstawie Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, a także innych odnośnych przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.
3. Podmiot przetwarzający w razie skorzystania z usług dalszego przetwarzającego zobowiązuje się nadto zapewnić, by przetwarzanie danych przez ten podmiot odbywało się wyłącznie w celu i w zakresie opisanym w niniejszym załączniku.

§ 5

Zobowiązania i odpowiedzialność Podmiotu przetwarzającego

1. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do prowadzenia rejestru kategorii czynności przetwarzania, na zasadach, o których mowa w Artykule 30 ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, który zawierać będzie informacje określone w pkt a – d Artykułu 30 ust. 2 RODO.
2. Podmiot przetwarzający w przypadkach, o których mowa w Artykule 37 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 zobligowany będzie do wyznaczenia inspektora ochrony danych. O fakcie wyznaczenia inspektora ochrony danych Podmiot przetwarzający powiadomi Administratora, wskazując dane kontaktowe inspektora.
3. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do udzielania Administratorowi na każde żądanie informacji na temat przetwarzania powierzonych danych osobowych, a w szczególności do niezwłocznego informowania o każdym przypadku naruszenia w zakresie ochrony danych osobowych.
4. Podmiot przetwarzający zobowiązany jest do wdrożenia i stosowania procedur służących wykrywaniu naruszeń ochrony danych osobowych oraz wdrażania właściwych środków naprawczych. Podmiot przetwarzający zobowiązany jest do udostępnienia procedur, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, na żądanie Administratora. Podmiot przetwarzający zobowiązany jest do udzielenia odpowiedzi w terminie 3 dni od przesłania przez Administratora żądania, w tym zakresie.
5. Po stwierdzeniu naruszenia ochrony danych osobowych, Podmiot przetwarzający bez zbędnej zwłoki, **jednak nie później niż 24 godziny od powzięcia wiadomości** o naruszeniu, zgłasza ten fakt Administratorowi wskazując w zgłoszeniu:
 - a) opis charakteru naruszenia ochrony danych osobowych, w tym w miarę możliwości kategorie oraz przybliżoną liczbę osób, których dane dotyczą, oraz kategorie i przybliżoną liczbę wpisów danych osobowych, których dotyczy naruszenie,
 - b) imię i nazwisko oraz dane kontaktowe inspektora ochrony danych, lub oznaczenie innego punktu kontaktowego, od którego można pozyskać informacje,
 - c) opis możliwych konsekwencji naruszenia ochrony danych osobowych,
 - d) opis środków zastosowanych lub proponowanych przez podmiot przetwarzający w celu zapobieżenia naruszeniu ochrony danych osobowych, w tym w stosownych przypadkach środków, w celu zminimalizowania jego ewentualnych negatywnych skutków.
6. Zgłoszenie naruszenia ochrony danych osobowych następuje na adres mailowy iod@phnsa.pl. Zmiana adresu mailowego nie stanowi zmiany Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.
7. Jeżeli informacji, o których mowa w ust. 5 powyżej nie da się ustalić w tym samym czasie Podmiot przetwarzający ma obowiązek ich udzielać sukcesywnie bez zbędnej zwłoki.
8. Do czasu przekazania Podmiotowi przetwarzającemu instrukcji postępowania w związku z naruszeniem ochrony danych osobowych, Podmiot przetwarzający podejmuje bez zbędnej zwłoki wszelkie działania mające na celu ograniczenie i naprawienie negatywnych skutków naruszenia.
9. Podmiot przetwarzający dokumentuje wszelkie naruszenia ochrony danych osobowych powierzonych mu przez Administratora, w tym okoliczności naruszenia ochrony danych osobowych, jego skutki oraz podjęte działania zaradcze, jak również udostępnia tą dokumentację na żądanie Administratora.
10. Podmiot przetwarzający ponosi odpowiedzialność za działania swoich pracowników i innych osób przy pomocy, których przetwarza powierzone dane osobowe, jak za własne działania i zaniechanie.
11. Podmiot przetwarzający odpowiada za szkody spowodowane przetwarzaniem danych osobowych w sposób naruszający przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, jeśli nie dopełnił obowiązków nałożonych na niego przez RODO lub gdy działał poza zgodnymi z prawem instrukcjami Administratora danych lub wbrew tym instrukcjom.
12. Podmiot przetwarzający ma obowiązek współdziałać z Administratorem danych na jego żądanie w zakresie ustalenia przyczyn szkody wyrządzonej osobie, których dane dotyczą, jak również zapewnić, że obowiązek ten będzie wypełniać bezpośrednio dalszy przetwarzający w stosunku do Administratora danych.
13. W razie stwierdzenia przez Administratora istnienia po stronie Podmiotu przetwarzającego uchybień w zakresie realizacji Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną prowadzących do naruszenia bezpieczeństwa powierzonych do przetwarzania danych osobowych, Administrator uprawniony będzie do:
 - żądania niezwłocznego usunięcia uchybień;
 - rozwiązania Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną bez zachowania okresu wypowiedzenia.
14. W przypadku, gdy Administrator zapłaci odszkodowanie za całą wyrządzoną szkodę spowodowaną przetwarzaniem, ma prawo żądania od Podmiotu przetwarzającego zwrotu części odszkodowania odpowiadającej części szkody, za którą ponosi on odpowiedzialność.

15. Każda ze Stron odpowiada za szkody wyrządzone drugiej Stronie oraz osobom trzecim w związku z powierzeniem przetwarzania danych, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem postanowień rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, wskazanych powyżej.

§ 6

Prawo do przeprowadzenia kontroli zgodności przetwarzania danych osobowych

1. Strony zgodnie postanawiają, że Administrator uprawniony będzie do dokonywania kontroli prawidłowości warunków przetwarzania powierzonych na podstawie Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną danych osobowych przez Podmiot przetwarzający, a Podmiot przetwarzający zobligowany będzie do współdziałania z Administratorem, w celu realizacji powyższego zobowiązania w możliwie szerokim zakresie, tj. w szczególności udostępni Administratorowi wszelkie informacje niezbędne do wykazania spełnienia przyjętych obowiązków oraz umożliwi Administratorowi lub audytorowi upoważnionemu przez Administratora przeprowadzanie audytów, w tym inspekcji.
2. Administrator zobowiązany jest zawiadomić Podmiot przetwarzający o planowanej kontroli, o której mowa w ust. 1, nie później niż 5 dni roboczych przed terminem kontroli.
3. Podmiot przetwarzający, na każdy pisemny wniosek Administratora danych, zobowiązany jest do udzielenia pisemnej informacji dotyczącej przetwarzania powierzonych mu danych osobowych, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku.
4. Po przeprowadzonym audycie, przedstawiciel Administratora danych lub upoważniony przez Administratora przedstawiciel audytora, sporządza protokół pokontrolny, który podpisują przedstawiciele obu Stron. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się w terminie uzgodnionym z Administratorem, dostosować do zaleceń pokontrolnych zawartych w protokole, mających na celu usunięcie uchybień i poprawę bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych.
5. Administrator ma prawo żądania od Podmiotu przetwarzającego składania pisemnych wyjaśnień dotyczących realizacji Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Podmiot przetwarzający zobowiązany jest zapewnić w umowie z dalszym przetwarzającym, możliwość przeprowadzenia przez Podmiot przetwarzający audytu zgodności przetwarzania danych osobowych na zasadach określonych w Umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną. Koszty przeprowadzenia audytu ponosi podmiot, który zlecił przeprowadzenia audytu, bez prawa do żądania zwrotu takich kosztów ani zapłaty dodatkowego wynagrodzenia.

§ 7

Wsparcie administratora danych w realizacji praw określonych w rozdziale III rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679

1. Zgodnie z art. 28 ust. 3 pkt e rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, biorąc pod uwagę charakter przetwarzania, Podmiot przetwarzający, w miarę możliwości, pomaga Administratorowi danych poprzez odpowiednie środki techniczne i organizacyjne wywiązać się z obowiązku odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania jej praw określonych w rozdziale III rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679.
2. Podmiot przetwarzający zobowiązany jest do wsparcia Administratora danych w zakresie realizacji następujących praw podmiotów danych:
 - a) Obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 13 i 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679,
 - b) Prawa dostępu do danych osobowych,
 - c) Prawa do sprostowania danych osobowych,
 - d) Prawo do usunięcia danych osobowych,
 - e) Prawo do ograniczenia przetwarzania,
 - f) Obowiązku informowania o sprostowaniu lub usunięciu danych osobowych lub o ograniczeniu przetwarzania,
 - g) Prawa do przenoszenia danych osobowych,
 - h) Prawo do sprzeciwu,
 - i) Kwestii związanych z prawem do niepodlegania zautomatyzowanemu przetwarzaniu danych osobowych, w tym profilowaniu.
3. W przypadku otrzymania żądania od Administratora danych w zakresie uzyskania wsparcia w związku z realizacją praw wymienionych w ust. 2, Podmiot przetwarzający w terminie 5 dni od otrzymania żądania poinformuje Administratora danych o wykonaniu żądania.

4. Jeżeli Podmiot przetwarzający nie jest w stanie zrealizować żądania, o którym mowa w ust. 3, jest on zobowiązany do przygotowania i przekazania wyjaśnień opisujących przyczyny, dla których nie zrealizował żądania Administratora.

§ 8

Okres powierzenia przetwarzania danych

1. Powierzenie przetwarzania trwa przez czas obowiązywania Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.
2. Po zakończeniu świadczenia usług związanych z przetwarzaniem, Podmiot przetwarzający ma obowiązek usunąć lub zwrócić Administratorowi – w zależności od decyzji Administratora - wszelkie dane osobowe, które zostały mu powierzone, jak również usunąć ich istniejące kopie, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy prawa nakazują przechowywanie tych danych.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym załączniku zastosowanie mają odpowiednio przepisy prawa kodeksu cywilnego, rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679, oraz innych obowiązujących przepisów z zakresu ochrony danych osobowych.
2. Podmiot przetwarzający nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną bez pisemnej zgody Administratora danych.
3. Podmiot przetwarzający oświadcza, że znane są mu sankcje przewidziane za naruszenie obowiązków w zakresie ochrony danych osobowych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679. Jeżeli w wyniku naruszenia przez Podmiot przetwarzający przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 oraz Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, Administrator zobligowany będzie do zapłaty kary pieniężnej lub odszkodowania, Podmiot przetwarzający zobowiązuje się zwrócić Administratorowi wszelkie poniesione z tego tytułu koszty i wydatki.

Załącznik nr 3 do Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną

**Zgoda Administratora danych na korzystanie przez podmiot przetwarzający
z usług dalszych przetwarzających**

Działając w imieniu Administratora danych (Wspólnota Mieszkaniowa) zgodnie z § 4 ust. 1 Załącznika nr 2 do Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia, niniejszym wyrażam zgodę na korzystanie przez Podmiot przetwarzający (.....) z usług niżej wymienionych dalszych przetwarzających, w celu realizacji Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

W imieniu Administratora danych

.....
podpis, pieczęć, data