

## Umowa o Zarządzanie Nieruchomością

Zawarta we Wrocławiu, w dniu .....r pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul....., w imieniu której działają pełnomocnicy wskazani w Uchwale

Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia .....r w sprawie upoważnienia właścicieli lokali do podpisania umowy zlecenia zarządzania nieruchomością wspólną:

1

2

zwaną w dalszej części umowy Wspólnotą

a

ROMDOM-3 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy al. gen. J. Hallera 149 we Wrocławiu, REGON

932110129, NIP 894-25-81-030, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000050571, reprezentowaną przez:

1. Grzegorza Bartczaka - Prezesa Zarządu,
  2. Marka Bartczaka - V-ce Prezesa Zarządu,
- zwaną w dalszej części „Zarządcą”, treści:

### § 1

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Zarządcę czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a także czynności przekraczających zwykły zarząd przekazanych Zarządcy stosowną uchwałą Wspólnoty w sposób i na zasadach określonych niniejszą umową.

### § 2

1. Strony umowy stwierdzają, że nieruchomość wspólna będąca przedmiotem niniejszej umowy, położona jest we Wrocławiu przy ul....., obejmująca budynek mieszkalny, oraz działkę gruntu nr ....., obręb Grabiszyn , AM -13 , o pow. o.....ha , objęte księgą wieczystą nr KW WRK1/.....
2. Członkowie Wspólnoty zgodnie oświadczają że są współwłaścicielami nieruchomości opisanej w § 2 ust. 1.
3. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej stosownie do art. 186 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2018, poz. 121).
4. Zarządca Nieruchomości oświadcza, że osobą działającą w jego imieniu i odpowiedzialną zawodowo za realizację niniejszej umowy jest Marek Bartczak licencja 123.

### § 3

1. W ramach niniejszej umowy Wspólnota zleca Zarządcy wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a także czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane Zarządcy stosowną uchwałą Wspólnoty, a Zarządca powyższe czynności zobowiązuje się wykonywać.
2. Zarządca kieruje sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.
3. Zarządca wykonuje czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a także czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane Zarządcy uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu.
4. W sprawach zwykłego zarządu, Zarządca uprawniony jest do składania oświadczeń woli w imieniu, na rzecz i rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej.
5. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uprzednia pisemna zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały oraz uchwałą udzielająca Zarządcy pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

### § 4

Do obowiązków Zarządcy należy w szczególności:

1. Sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości i przyjęcie dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego), eksploatacyjnej, finansowo-księgowej i innej, w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej;
2. Reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych Zarządcy niniejszą umową;
3. Reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunkach z poszczególnymi właścicielami lokali;
4. Przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizacja dokumentacji nieruchomości, w tym w szczególności dokumentacji finansowej, technicznej i eksploatacyjnej;
5. Ustalanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali; wykazu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej oraz wykazu lokali nie wyodrębnionych;
6. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, w tym w szczególności zlecenie wykonania w razie takiej potrzeby inwentaryzacji budowlanej obiektu oraz projektów budowlanych częściowych i całkowitych remontów budynku zgodnie z podjętymi uprzednio Uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej;
7. Zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, a w szczególności zgodnie z art. 62 ust 1 pkt 1 lit. c) , pkt 2 i pkt 3 ustawy – prawo budowlane;
8. Wykonanie w ramach swoich obowiązków i wynagrodzenia, wynikających z niniejszej umowy, okresowej, co najmniej raz w roku kontroli stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;

9. Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z użytkowaniem budynku i lokali - umożliwiających korzystanie, w szczególności: z instalacji i urządzeń wentylacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji gazowych, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronowej, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku - zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego i odrębnymi przepisami z uwzględnieniem faktycznego stanu tak lokali jak i budynku;
10. Zapewnienie bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
11. Zawieranie umów na usługi eksploatacyjne, kominiarskie i inne usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej;
12. Zapewnienie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej poprzez wybór wykonawców, negocjowanie korzystnych dla Wspólnoty warunków zawartych umów i egzekwowanie ich wykonania w zakresie dokonywania napraw części wspólnych budynku oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej wody, gazu, ciepłej wody, centralnego ogrzewania śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej w ramach przeznaczonej na ten cel kwoty zgodnie z uchwalonym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku konieczności przeznaczenia na prace związane z bieżącą konserwacją jednorazowo kwot większych niż to wynika z uchwalonego rocznego planu gospodarczego - wymagana jest uprzednia zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale;
13. Usuwanie awarii i jej skutków w części nieruchomości wspólnej, na warunkach określonych w § 11 niniejszej umowy;
14. Występowanie do właścicieli lokali z żądaniem zezwolenia na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
15. Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie obejmującym jej część wspólną, zgodnie z § 3 ust. 5 niniejszej umowy. Pełnienie obowiązków inwestora zastępczego na zasadach określonych w uchwale wspólnoty mieszkaniowej;
16. Utrzymanie w należyтым porządku i czystości wszelkich pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali w nieruchomości określonej w § 2 umowy, terenów zewnętrznych będących własnością wspólnoty mieszkaniowej oraz chodnika wzdłuż tej nieruchomości i innych terenów znajdujących się w posiadaniu Wspólnoty (jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów i obowiązujących przepisów, a w szczególności z przepisów ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. 2017, poz. 1289);
17. Zawieranie w imieniu i na rzecz wspólnoty umów z dostawcami mediów : energii elektrycznej, wody, gazu oraz umów dotyczących odprowadzania ścieków – zgodnie z jej wyposażeniem;
18. Wydawanie właścicielom lokali na ich wniosek książeczek opłat zaliczek;
19. Uiszczanie w imieniu wspólnoty podatków i opłat o charakterze publicznoprawnym, których obowiązek zapłaty wynika z przepisów prawa i których właściciele lokali nie pokrywają bezpośrednio
20. Sporządzanie i doręczenie każdemu z właścicieli rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego;
21. Przygotowanie wszelkich projektów planów rzeczowo-finansowych z ich rozliczeniami oraz uchwał Właścicieli lokali;
22. Otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy, z tym, że dla Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej powinien być prowadzony odrębny rachunek, wydzielone subkonto lub prowadzenie ewidencji w sposób zapewniający księgowo wyodrębnienie środków zgromadzonych na Funduszu Remontowym;
23. Prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek naliczonych, wpłaconych 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 oraz sporządzanie rocznego rozliczenia kosztów i wpłat wnoszonych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną odrębnie dla każdego właściciela lokalu za każdy rok obrachunkowy odrębnie;
24. Prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów z tytułu mediów, zaliczek i wpłat na pokrycie kosztów mediów dostarczanych do lokali w przypadku braku umowy indywidualnej właściciela z dostawcą, a także rozliczeń tych kosztów w podziale na każdy z lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych w oparciu o dane przekazywane od właścicieli lokali wpływające na wymiar wysokości naliczeń miesięcznych. Zarówno ewidencja finansowa jak i rzeczywiste rozliczenie kosztów i wpłat powinny uwzględniać podział na rodzaj poniesionych kosztów. Rozliczenia kosztów mediów są dokonywane w terminach i w oparciu o przyjęty w drodze uchwały Wspólnoty regulamin rozliczeń mediów. W przypadku braku danych od właścicieli informacji mających wpływ na wymiar miesięcznego naliczenia opłat stosuje się dane obowiązujące w poprzednich okresach rozliczeniowych chyba, że uchwałą wspólnoty mieszkaniowej stanowi inaczej;
25. Prowadzenie ewidencji wpłat zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dokonywanych przez właścicieli do dnia 10-go każdego miesiąca oraz windykacja i dochodzenie wierzytelności należnych od właścicieli lokali;
26. Prowadzenie ewidencji należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz

windykacja i dochodzenie tych wierzytelności;

27. Zapewnienie terminowego opłacania podatków, ubezpieczeń i innych opłat publicznoprawnych obciążających nieruchomości wspólne;

28. Prowadzenie rozliczeń, a w szczególności sprawdzanie prawidłowości otrzymywanych przez Wspólnotę rachunków i faktur oraz dokonywanie ich płatności w zakresie zawartych przez Wspólnotę umów;

29. Wynajmowanie pomieszczeń i lokali, stanowiących nieruchomości wspólne, wynajmowanie (udostępnianie) ścian budynku na reklamy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

30. Prowadzenie windykacji wszelkich wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunku do poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej i osób trzecich, włącznie z podpisywaniem porozumień o rozłożeniu zaległości na raty, zastępowaniem Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami cywilnymi wszystkich instancji i w postępowaniach egzekucyjnych przez Zarządcę Nieruchomości jako podmiot pozostający na podstawie niniejszej umowy w stałym stosunku zlecenia stosownie do art. 87 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego. Przy czym działania opisane w niniejszym ustępie mogą zostać podjęte przez Zarządcę dopiero po uzyskaniu uprzedniej zgody wspólnoty wyrażonej w uchwale;

31. Wydawanie zaświadczeń lub innych dokumentów wymaganych przepisami prawa, o ile stanowi to czynność zwykłego zarządu;

32. Wykonywanie prawomocnie podjętych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej;

33. Reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami oraz organami administracji publicznej i innymi instytucjami w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną;

34. Ustanawianie pełnomocników do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach określonych w niniejszej umowie oraz innych przepisach i zawieranie z nimi stosownych umów po uzyskaniu uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały;

35. Zapewnienie właścicielom dostępu do dokumentów Wspólnoty.

#### § 5

1. Zebrania Właścicieli zwoływane są co najmniej raz w roku, nie później jednak niż w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku.

2. Zebrania przygotowuje, zwołuje i obsługuje Zarządca.

3. O terminie, miejscu i porządku zebrania Zarządca powiadamia na piśmie wszystkich właścicieli lokali nie później niż na tydzień przed planowanym zebraniem. W przypadku umieszczenia w porządku obrad punktu dotyczącego zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, czy też innej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu Zarządca załącza do zawiadomienia treść proponowanych zmian wraz z projektem uchwały.

4. Z każdego zebrania właścicieli lokali Zarządca sporządza pisemny protokół. Protokół ten powinien zostać odczytany na zebraniu i zatwierdzony przez Wspólnotę poprzez złożenie na nim podpisów przez właścicieli uczestniczących w zebraniu.

5. Na pisemne żądanie 1/10 właścicieli lokali liczonych udziałami Zarządca jest zobowiązany w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku zwołać zebranie właścicieli lokali.

6. Jeżeli Zarządca nie spełni żądania o którym mowa w ust 5 w terminie do 6 tygodni od złożenia wniosku zebranie ma prawo zwołać 1/10 właścicieli.

7. W przypadku podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów bądź częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, do obowiązków Zarządcy należy zbieranie głosów, a także pisemne powiadamianie wszystkich właścicieli o treści podjętych uchwał.

#### § 6

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

1. czynności wskazane przez ustawodawcę w art. 22 ust 3 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj.: Dz. U. 2015 r. poz. 1892.);

2. zawieranie, zmiana treści lub rozwiązanie umowy o zarządzanie oraz umów cywilnoprawnych, których przedmiot stanowi nieruchomości wspólne;

3. dokonanie połączenia nieruchomości wspólnych Wspólnot Mieszkaniowych;

4. zaciąganie zobowiązań finansowych przez Wspólnotę np. podpisanie umowy kredytu;

5. rozporządzanie nieruchomością wspólną (sprzedaż, obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym, obciążenie prawem zobowiązaniowym itp.);

6. określenie algorytmu podziału kosztów rodzajowych stanowiących składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów świadczeń przypadających na indywidualne lokale w sytuacji, gdy nie są one rozliczane na poszczególnych członków wspólnoty według posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej;

7. udzielenie Zarządcy pełnomocnictwa szczegółowego na zawieranie umów, które przekraczają zakres zwykłego zarządu.

#### § 7

Właściciele lokali zobowiązani są do:

1. korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz przestrzegania regulaminu porządku domowego jeżeli został on ustalony odrębną uchwałą wspólnoty;

2. ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali, w szczególności z tytułu opłat za energię elektryczną i ciepłą, wodę, gaz odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych;

3. utrzymywanie swoich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz nieruchomości wspólnej w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności ponoszenia kosztów ich remontów

i modernizacji;

4. terminowego wnoszenia opłat, związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz kosztami przypadającymi na poszczególne lokale;

5. informowanie Zarządcy o powstałych uszkodzeniach w lokalach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części

wspólnych nieruchomości lub wadliwe działanie urządzeń wspólnego użytkowania;

6. informowanie Zarządcy w formie pisemnej o liczbie osób przebywających w lokalu;

7. umożliwienie wstępu do lokalu na żądanie Zarządcy, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji,

remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

#### § 8

1. Strony ustalają, że w skład zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wchodzi następujące należności:

1) Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w skład których wchodzi:

a) wydatki na bieżące naprawy i konserwację,

b) wydatki na przeglądy budynku, zgodnie z wymogami prawa budowlanego,

c) wydatki na usługi kominarskie,

d) opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody oraz energii cieplnej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej .

e) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

f) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

g) wydatki związane z prowadzeniem rachunku bankowego,

h) wynagrodzenie Zarządcy,

i) inne

2) Zaliczki na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej jeżeli Wspólnota podejmie uchwałę o jego utworzeniu, z którego pokrywane będą koszty remontów oraz modernizacji nieruchomości wspólnej.

3) Inne opłaty ustalone na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.

4) Wydatki na pokrycie kosztów remontów części wspólnej ustalone na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.

2. Koszty wymienione w § 8 ust 1 pkt 1,2 i 3 niniejszej umowy właściciele lokali płacić będą w formie zaliczki w wysokości ustalonej zgodnie z uchwalonym przez Wspólnotę rocznym planem gospodarczym zarządu nieruchomością wspólną.

3. Zmiana wysokości opłat z tytułu wydatków określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, następuje na podstawie uchwały właścicieli.

#### § 9

1. Na mocy niniejszej umowy Zarządca jest uprawniony do rozliczania płatności za świadczenia obejmujące: dostawę do lokali zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody w tym do odbioru faktur, pobierania opłat od właścicieli lokali i ich rozliczania zgodnie z ust 3 niniejszego paragrafu i § 4 pkt 24.

2. Postanowienia pkt 1 nie dotyczą opłat które właściciele wnoszą bezpośrednio do dostawców mediów na podstawie indywidualnie zawartych umów.

3. Zasady pobierania opłat oraz ich rozliczania określa uchwała Wspólnoty w formie regulaminu.

4. Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen przez dostawców za media opłata ponoszona przez właścicieli lokali zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona przez Zarządcę, który niezwłocznie w formie pisemnej zawiadomi właścicieli o dokonanych zmianach.

#### § 10

1. 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 remont jest konieczny ze względu na zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców.

2. Zarządca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach planu finansowania remontów w ramach pełnomocnictwa udzielonego w formie uchwały właścicieli lokali.

3. Na Zarządcy ciąży obowiązek zlecenia zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonania robót remontowych i modernizacyjnych wykonawcom na podstawie ustaleń zawartych w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### § 11

1. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianej awarii dotyczącej części wspólnych nieruchomości Wspólnoty, Zarządca upoważniony jest do pokrycia kosztów usunięcia awarii i jej skutków ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej zgromadzonych na rachunku bieżącym z wyłączeniem środków Funduszu Remontowego z zastrzeżeniem ust 2 niniejszego paragrafu.

2. Uprzednia zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale jest wymagana:

1) W przypadku konieczności przeznaczenia na koszty usunięcia awarii kwot większych niż 3500 zł;

2) W przypadku, gdy koszty związane z usunięciem awarii przewyższają kwotę przeznaczoną na ten cel zgodnie z uchwalonym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym.

3. Zarządca ma obowiązek niezwłocznie pisemnie zawiadomić o zdarzeniu, o którym mowa w ust. 1. Wspólnotę

Mieszkaniową oraz przedstawić protokół poawaryjny wraz z kosztorysem wykonanych prac na najbliższym zebraniu Właścicieli.

4. W przypadku awarii zagrażającej mieniu i zdrowiu właścicieli oraz innych osób zapisów ustępu 2 niniejszego paragrafu nie stosuje się.

#### § 12

1. Zarządcy za wykonanie przedmiotu umowy przysługuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości ustalonej zgodnie z uchwałą właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy.

2. Zarządca jest upoważniony do wystawiania faktur VAT, nie wcześniej niż 15-go każdego miesiąca trwania umowy z góry.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, płatne będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia i przedłożenia faktury VAT – na rachunek Zarządcy, prowadzony przez Bank Zachodni WBK O/Wrocław 5610902398000000608027263. Każde pobranie przez Zarządcę środków z tyt. wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z rachunku bankowego wspólnoty, należy opatrzyć opisem. Opis ten powinien zawierać informację o tym, za jaki okres zostało pobrane wynagrodzenie (miesiąc i rok) lub/i dane dotyczące dokumentu będącego podstawą do pobrania środków z wyżej wymienionego tytułu.

#### § 13

1. Zarządca jest obowiązany do zachowania należytej staranności przy wypełnianiu swoich obowiązków oraz stosowania zasad prawidłowej gospodarki, bez narażania interesów Wspólnoty Mieszkaniowej.

2. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje swoje obowiązki według zasad ogólnych Kodeksu Cywilnego.

#### § 14

1. W związku z powierzeniem sprawowania Zarządu nieruchomością wspólną, Zarządca w ramach wykonywania swoich obowiązków, przetwarza dane osobowe ze zbiorów danych Wspólnoty w zakresie i celu określonych w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu.

2. Wspólnota oświadcza, że jest Administratorem danych osobowych znajdujących się w jej zbiorach w rozumieniu

ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. ( t. j. Dz.U.2016.922, dalej „Ustawa”).

3. Zarządca jest uprawniony do przetwarzania danych członków Wspólnoty mieszkaniowej na podstawie sprawowania Zarządu powierzonego Wspólnoty, na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892).

4. Zarządca będzie przetwarzał na podstawie niniejszej Umowy następujące kategorie danych osobowych:

a) dane członków Wspólnoty mieszkaniowej zawierające: imiona i nazwisko, adres lokalu w zasobach wspólnoty, adres e-mail, numer telefonu, położenie i powierzchnia zajmowanego lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wielkość udziałów przypadających, numer księgi wieczystej założonej dla lokalu, poszczególne składniki wnoszonych opłat, zużycie mediów w lokalu, liczba osób współużytkujących, NIP, PESEL, numer aktu notarialnego;

b) dane pracowników i osób współpracujących z Wspólnotą na podstawie umów cywilnoprawnych zawierające: imię i nazwisko, numer telefonu, adres do korespondencji, wysokość wynagrodzenia, NIP, PESEL;

c) dane kontrahentów Wspólnoty zawierające: nazwę firmy, adres siedziby, NIP, adres strony internetowej, imię i nazwisko osoby kontaktowej, numer telefonu, adres e-mail;

d) inne dane dostarczone przez Wspólnotę, niezbędne do prawidłowego wykonywania zarządu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

5. Dane osobowe określone w ust. 4 przetwarzane będą zwłaszcza w celu nabywania praw i zaciągania zobowiązań w imieniu Wspólnoty, kierowania sprawami Wspólnoty mieszkaniowej i reprezentacji jej na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, składania oświadczeń w celu wykonywania uchwał, prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, prowadzenia i aktualizowania spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, realizacji obowiązków podatkowych i obowiązków z zakresu ubezpieczeń społecznych związanych z działalnością

Wspólnoty oraz realizacji przez Zarządcę w imieniu Wspólnoty zarządu nieruchomością wspólną, którego zakres określa ustawa o własności lokali.

6. Zarządca zobowiązuje się w trakcie wykonywania niniejszej Umowy do stosowania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, aktów wykonawczych do tej Ustawy, w szczególności do stosowania środków technicznych i organizacyjnych, o których mowa w art. 36 – 39a Ustawy oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

7. Zarządca oświadcza, że prowadzi dokumentację opisującą sposób przetwarzania danych osobowych oraz stosuje środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych, a w szczególności zabezpieczenia danych osobowych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zabranieniem przez osobę nieuprawnioną, przetwarzaniem z naruszeniem Ustawy, zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem, w zakresie, za który odpowiada Zarządca.

8. Zarządca zobowiązuje się do:

a) ograniczenia dostępu do danych osobowych wyłącznie do pracowników i współpracowników oraz

kontrahentów posiadających upoważnienie do przetwarzania danych osobowych wydane przez Zarządcę;

b) stałego nadzorowania swoich pracowników lub osób współpracujących z Zarządcą na podstawie umowy cywilnoprawnej w zakresie zabezpieczenia przetwarzanych danych osobowych;

c) zobowiązania swoich pracowników lub współpracowników do zachowania danych osobowych w poufności.

9. Dopuszcza się powierzenie przez Zarządcę danych osobowych do przetwarzania podmiotom trzecim, spełniającym określone w Ustawie i wydanych do niej aktach wykonawczych obowiązki w zakresie przetwarzania danych osobowych w celu i zakresie przetwarzania danych opisanych w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem treści ust. 13 niniejszego paragrafu Umowy.

10. W przypadku wygaśnięcia zarządu lub rozwiązania umowy dotyczącej zarządzania nieruchomością wspólną, Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje się odebrać z siedziby Zarządcy dokumenty na podstawie, których przetwarzane były dane osobowe, w terminie 3 miesięcy chyba, że strony niniejszej Umowy uzgodnią inny termin w tym zakresie.

11. W przypadku wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej, zarządca zachowa przetwarzane dotychczas dane osobowe do czasu jego wyłonienia.

12. Dane osobowe dotychczas przetwarzane w formie elektronicznej zostaną usunięte przez Zarządcę po zakończeniu rozliczeń finansowych Wspólnoty w ramach realizacji obowiązków wynikających z art. 74 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t. j. Dz.U.2017 poz. 2342) w okresach nie dłuższych niż wskazane w powyższym artykule.

13. W przypadku zmiany regulacji prawnych, Zarządca zobowiązany jest do ich stosowania do przetwarzania danych osobowych.

#### § 15

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.

2. Każdej ze Stron służy prawo wypowiedzenia umowy za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Zarządcę w trybie uregulowanym w ust 2 niniejszego paragrafu, Zarządca wykonuje obowiązki z niej wynikające do dnia wyboru nowego Zarządcy lub uregulowania kwestii zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób, pobierając dotychczasowe wynagrodzenie oraz pozostałe opłaty zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

4. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku ogłoszenia likwidacji Zarządcy lub jego upadłości.

5. Z upływem okresu wypowiedzenia dotychczasowy Zarządca zobowiązany jest do przekazania nieruchomości oraz wszelkich dokumentów jej dotyczących, w tym także dokumentów związanych z zarządzaniem tą nieruchomością nowemu zarządcy lub innym osobom, umocowanym do ich przejęcia stosowną uchwałą wspólnoty, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Do tego czasu czynności wykonywane przez zarządcę traktowane będą jako prowadzenie zarządu zleconego przez właścicieli na dotychczasowych warunkach.

6. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, bez zachowania okresu wypowiedzenia wskazanego ust. 2 niniejszego paragrafu.

#### § 16

1. Działalność Zarządcy podlega ocenie na corocznym zebraniu Właścicieli Lokali, które Zarządca zobowiązany jest zwołać w terminie do 31 marca każdego roku.

2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1 powinny być w szczególności:

1) ocena pracy Zarządcy,

2) przyjęcie sprawozdanie Zarządcy za poprzedni okres rozliczeniowy i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium, przedstawienie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcie uchwały w sprawie jego przyjęcia;

3) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną, opłat na pokrycie kosztów zarządu i ustalenie wysokości zaliczek, jakie właściciele lokali uiszczą będą do dnia 10-go każdego miesiąca.

#### § 17

Po dokonaniu wyboru nowego Zarządcy lub uregulowania kwestii zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób

ustępujący Zarządca zobowiązany jest do przekazania w terminie jednego miesiąca (z udziałem pełnomocników właścicieli lokali i nowego Zarządcy) protokołem zdawczo-odbiorczym:

a) majątku Wspólnoty Mieszkaniowej;

b) dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej nieruchomości, w tym dokumentacji budowlanej;

c) wszelkich uchwał Wspólnoty,

d) umów zawartych w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej;

e) dokumentów odzwierciedlających stan prawny i techniczny nieruchomości;

f) przekazania wszelkich dokumentów księgowych;

g) stanu zobowiązań i wierzytelności wspólnoty;

h) stanu rachunków bankowych Wspólnoty;

i) sprawozdania finansowego w przypadku rozwiązania umowy lub wygaśnięcia zarządu z dniem 31 grudnia danego roku sprawozdawczego.

#### § 18

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.

2. Wypowiedzenie niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.

#### § 19

1. Zarządca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wspólnoty dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 29 sierpnia 1994 r. o rachunkowości, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, prawa budowlanego, kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy.

§ 20

Wszelkie spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sądy powszechne właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

§ 21

1. Niniejsza umowa wiąże wszystkich kolejnych nabywców lokali w nieruchomości będącej przedmiotem powierzonego zarządu.
2. Zarządca jest zobowiązany do powiadomienia każdego właściciela lokalu (w tym każdego nowego członka wspólnoty) o zawarciu umowy oraz jej udostępnienia na wniosek właściciela lokalu.

§ 22

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Zarządcy, dwa dla Wspólnoty Mieszkaniowej.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ZARZĄDCA