



UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

zawarta dniu _____ roku, w Warszawie (dalej **Umowa**), pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową „_____”, położoną w _____ przy ulicy _____,
kod pocztowy: _____ NIP: _____, REGON: _____

reprezentowaną przez:

_____ – członka Zarządu,

_____ – członka Zarządu,

na podstawie odpisu z księgi wieczystej nr _____ z dnia _____ prowadzonej przez
Sąd Rejonowy dla _____, _____ Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącego
załącznik nr 1 do niniejszej Umowy,

zwaną dalej: **Wspólnotą**,

reprezentowaną przez:

a

_____ **spółką** _____ z siedzibą w _____ przy ul. _____, wpisaną
do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla _____, _____ XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS _____, NIP
_____, REGON _____, z kapitałem zakładowym w wysokości _____ zł, odpis
aktualny z rejestru stanowi załącznik nr 2 do Umowy,

reprezentowaną przez:

zwanym dalej **Zarządcą**,

dalej zwani także **Stronami**, a osobno **Stroną**

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest zarządzanie nieruchomością wspólną położoną
w _____ przy ulicy _____, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy



dla _____, Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr _____, zwana dalej: „Nieruchomością”.

2. W obrębie Nieruchomości znajduje się budynek wielorodzinny składający się z _____ lokali mieszkalnych, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Opis lokali i wykaz ich właścicieli stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wspólnota zleca Zarządcy wykonywanie usług w zakresie zarządzania Nieruchomością na rzecz Wspólnoty.
2. Za usługi zarządzania Nieruchomością, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, uznaje się czynności zwykłego zarządu, a także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu pod warunkiem zgody wyrażonej przez właścicieli lokali w drodze uchwały.
3. Do obowiązków Zarządcy zalicza się w szczególności:
 - 1) reprezentowanie Wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaniem Nieruchomością wspólną przed sądami, organami i osobami trzecimi;
 - 2) utrzymywanie i użytkowanie budynku w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska;
 - 3) zapewnienie okresowych kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji w nim się znajdujących w sposób i w terminach, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);
 - 4) przechowywanie dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej budynku;
 - 5) prowadzenie dla budynku książki obiektu budowlanego;
 - 6) dokonywanie stosownych napraw oraz usuwanie uszkodzeń budynku, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem;
 - 7) prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali wraz z przypadającym im udziałem w Nieruchomości wspólnej i najemców lokali w lokalach mieszkalnych;
 - 8) utrzymywanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku



- służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także drogi oraz pasa zieleni bezpośrednio przylegających do budynku;
- 9) dbanie o ciągłe zapewnienie dostaw energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci oraz prowadzenie rozliczeń za ww. usługi dostarczane bezpośrednio do lokali;
 - 10) wykonywanie bieżących napraw w częściach wspólnych Nieruchomości;
 - 11) przeprowadzanie remontów lub modernizacji budynku zgodnie z planem gospodarczym przyjętym przez właścicieli lokali;
 - 12) udzielanie właścicielom lokali, na ich życzenie, wszelkich informacji dotyczących zarządu Nieruchomością wspólną oraz odnośnie do rozliczeń w zakresie dotyczącym ich lokali;
 - 13) prowadzenie księgowości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

1. Zarządca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania Nieruchomości (OC zarządcy nieruchomości) na warunkach wymaganych przepisami prawa oraz zobowiązuje się do jego utrzymania przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
2. Zarządca niezwłocznie poinformuje Wspólnotę o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopie dokumentu ubezpieczenia.
3. Kopia dokumentu, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

§ 4

1. Za wykonywanie usług, o których mowa w § 2 niniejszej Umowy, Zarządcy przysługuje wynagrodzenie w kwocie _____ zł (słownie: _____), płatne z dołu w terminie do 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Zarządcy nr _____ w banku _____.



2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określone zostało uchwałą właścicieli lokali nr _____ z dnia _____ roku, stanowiącą załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
3. Za dzień płatności uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zarządcy.

§ 5

1. Wspólnota oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia 2016/679 (RODO) - rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1). dalej RODO
2. Wspólnota powierza Zarządcy przetwarzanie danych osobowych.
3. Zasady przetwarzania danych osobowych oraz obowiązki Wspólnota związane z przetwarzaniem zostały określone w Umowie o powierzeniu przetwarzania danych osobowych. Umowa o powierzeniu przetwarzania danych osobowych, zawarta przez strony w dniu _____, stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.
4. Zarządca jest zobowiązany do poinformowania osób i podmiotów pozostających z Zarządcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze oraz inne osoby lub podmioty, które z racji czynności wykonywanych na rzecz Zarządcy muszą mieć zapewniony dostęp do informacji wskazanych w ust. 1, o obowiązkach wynikających z niniejszego paragrafu w zakresie przestrzegania ochrony danych osobowych i będzie ponosił odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie na zasadach ogólnych.

§ 6

Każda ze Stron oświadcza, że uzyskane w czasie trwania współpracy oraz w związku z realizacją Umowy wszelkie dane dotyczące działalności drugiej Strony, stanowiąc będą informacje poufne, które nie będą przekazywane instytucjom i osobom nieuprawnionym ustawowo do ich wglądu



przez okres trwania współpracy, jak również przez okres 10 (dziesięciu) lat po zakończeniu współpracy.

§ 7

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wspólnota jest uprawniona do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w razie rażącego naruszenia przez Zarządcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy Zarządca jest obowiązany do:
 - 1) sporządzenia i przekazania Wspólnocie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego informacje dotyczące stanu technicznego i prawnego Nieruchomości wspólnej oraz sytuacji finansowej Wspólnoty;
 - 2) sporządzenia i przekazania Wspólnocie sprawozdania z wykonania planu gospodarczego;
 - 3) wydania wszelkiej dokumentacji technicznej, finansowej i prawnej dotyczącej Nieruchomości wspólnej;
 - 4) wydania wszelkiego mienia stanowiącego własność Wspólnoty.

§ 8

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
3. Adres do korespondencji Wspólnoty: _____
4. Adres do korespondencji Zarządcy: _____



5. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne i pisemne umowy oraz ustalenia między Stronami w zakresie, w jakim odnoszą się one do przedmiotu niniejszej Umowy.
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.
7. Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądom powszechnym właściwym ze względu na miejsce położenia Nieruchomości.
8. Załączniki stanowią Integralną część Umowy.
9. Niniejszą Umowę sporządziły w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu Wspólnoty:

W imieniu Zarządcy:

Załączniki:

- 1) Odpis z księgi wieczystej
- 2) Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego
- 3) Opis lokali i wykaz ich właścicieli
- 4) Dokument ubezpieczenia OC
- 5) Uchwała właścicieli lokali nr ____ z dnia ____ roku
- 6) Umowa o powierzeniu przetwarzania danych osobowych