

# UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Katowicach pomiędzy:

**Panią/Pana** \_\_\_\_\_  
**zam.** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

zwaną/zwanym w dalszym ciągu **Zleceniodawcą** z jednej strony

a

**Zrzeszeniem Właścicieli i Zarządców Domów** z siedzibą w Katowicach  
placu Wolności 9, 40-078 Katowice  
działającym przez:

Prezesa Zarządu                      Pawła Pietreckiego  
Sekretarza Zarządu                Marka Dziembałę

zwanym w dalszym ciągu **Zrzeszeniem**.

## § 1

Zleceniodawca tj. współwłaściciel nieruchomości położonej w \_\_\_\_\_ przy  
ul. \_\_\_\_\_ nr KW \_\_\_\_\_ powierza Zrzeszeniu z dniem \_\_\_\_\_  
na czas nieokreślony zarząd wyżej oznaczonej nieruchomości na warunkach określonych w  
niniejszej umowie.

## § 2

Zrzeszenie uprawnione jest do podejmowania wszelkich czynności wchodzących w zakres  
zwykłego zarządu w/w nieruchomości, a w szczególności do

- zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, z tym że Zrzeszenie może zawierać umowę najmu we własnym imieniu;
- dysponowania wolnymi lokalami i pomieszczeniami, w tym przeznaczania ich na wynajem;
- ustalania, inkasowania i egzekwowania należności związanych z najmem oraz zarządem;
- ustalania, inkasowania i egzekwowania od lokatorów należności odszkodowawczych związanych z zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego, w tym także powstających po ustaniu stosunku najmu;
- dysponowania przychodami z nieruchomości dla jej prawidłowego utrzymania;
- przeprowadzania remontów bieżących;
- zastępowania i reprezentowania Zleceniodawcy przed władzami administracji państwowej i samorządowej oraz sądami w zakresie związanym z zarządzaniem nieruchomością;
- zawarcia w imieniu Zleceniodawcy umów na dostawy energii elektrycznej, wody i innych mediów oraz nadzór nad ich realizacją;
- innych czynności związanych z zarządem zwykłym.

Czynności przekraczające zwykły zarząd, wymagają zgody Zleceniodawcy.

## § 3

Koszty czynności wykonywanych na nieruchomości, nawet zleconych czy zamówionych w ramach niniejszej umowy przez Zrzeszenie, wykonywane za pośrednictwem wyspecjalizowanych

podmiotów zewnętrznych, w szczególności koszty okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, usług utrzymania w należytym porządku i czystości, usług kominiarskich, usług konserwacji i napraw, ubezpieczenia budynków położonych na nieruchomości, koszty korespondencji z najemcami i lokatorami oraz innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości i urządzeń technicznych na niej posadowionych obciążają Zleceniodawcę i będą regulowane przez Zrzeszenie w ramach przychodów pozyskiwanych na nieruchomości.

#### § 4

Zleceniodawca upoważnia Zrzeszenie do dochodzenia przedsądowego jak i do wystąpienia na drogę postępowania sądowego przeciwko Gminie Katowice o wypłatę odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez Gminę nieprzyznaniem lokali socjalnych lokatorom, którzy otrzymali takie uprawnienie w wyrokach eksmisyjnych uzyskanych przez Zrzeszenie na lokale znajdujące się w budynkach nieruchomości objętych niniejszą umową.

#### § 5

Zleceniodawca udziela niniejszą umową Zrzeszeniu ogólnego pełnomocnictwa do działania w jego imieniu i do zastępowania Zleceniodawcy przed organami administracji państwowej i samorządowej, urzędami, instytucjami, sądami oraz innymi podmiotami w zakresie koniecznym dla realizacji niniejszej umowy, w tym w szczególności także do składania oświadczeń i wniosków, wglądu do dokumentów oraz do pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 4) tabelach taksacyjnych i mapach taksacyjnych;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) ewidencji ludności i ewidencji PESEL;
- 7) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową;
- 8) postępowań, których stroną jest Zleceniodawca, a które pozostają w związku z nieruchomością;
- 9) sprawach występowania przed właściwym Urzędem Miasta;

Niniejsza umowa w razie wystąpienia także takiej potrzeby zawiera pełnomocnictwo materialne i procesowe do występowania w imieniu Zleceniodawcy w sprawach o zapłatę czynszu, odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, eksmisji lokatora oraz o wydanie bezprawnie zajmowanego lokalu.

#### § 6

Strony ustalają, że Zrzeszenie przy wykonywaniu czynności objętych umową działa za pośrednictwem pracowników w zakresie powierzonych im zadań bądź przez ustanowionych przez Zrzeszenie pełnomocników. Zleceniodawca wyraża zgodę na ustanawianie przez Zrzeszenie dalszych pełnomocników.

#### § 7

Przeprowadzenie remontów, których koszt przekracza \_\_\_\_\_ zł, każdorazowo wymaga uzgodnienia ze Zleceniodawcą.

#### § 8

1. Za prowadzenie zarządu nieruchomością Zrzeszeniu przysługuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości \_\_\_\_\_ zł.
2. Zrzeszenie ma prawo pobrać wynagrodzenie, a którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przychodów pozyskiwanych na nieruchomości.

3. Kwota wynagrodzenia, o którym mowa w § 8 pkt 1 może zostać powiększona o należny podatek VAT od daty wystąpienia takiego obowiązku podatkowego po stronie Zrzeszenia.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 8 pkt 1 podlegać będzie waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS za poprzedni rok z tym, iż pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej, niż po upływie 12-tu miesięcy obowiązywania umowy. Zmiana powyższa nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

### § 9

Zrzeszenie zobowiązane jest do składania Zleceniodawcy sprawozdania finansowego po zamknięciu bilansu rocznego. Zleceniodawca ma prawo dostępu i przeglądania dokumentacji dotyczącej nieruchomości jak i pobierania z niej wszystkich informacji.

### § 10

Zrzeszenie zobowiązuje się do corocznego rozliczenia ze Zleceniodawcą nadwyżki finansowej po sporządzeniu rocznego bilansu. Na wniosek Zleceniodawcy rozliczenie może nastąpić w innych terminach.

### § 11

Strony wskazują formę mailową jako podstawową formę kontaktu, celem dokonania uzgodnień w zakresie sposobu realizacji umowy i poszczególnych czynności i tak:

- adres email Zleceniodawcy - \_\_\_\_\_
- adres email Zrzeszenia - [poczta@zwizd.com](mailto:poczta@zwizd.com)

### § 12

1. Zrzeszenie oświadcza, że jest Administratorem Pani/Pana Danych Osobowych (Danych Osobowych Podnajemcy) w rozumieniu Rozporządzenia 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) (dalej „RODO”).
2. W przypadku pytań i wszelkich kwestii dotyczących przetwarzania danych osobowych prosimy o kontakt z Administratorem Danych Osobowych na następujące dane kontaktowe: Zrzeszenie Właścicieli i Zarządców Domów w Katowicach, pl. Wolności 9, 40-078 Katowice zarejestrowane w KRS 0000215948, tel. 032 258 69 69, adres mailowy [poczta@zwizd.com](mailto:poczta@zwizd.com) (art. 13 ust.1 lit. a RODO).
3. Zrzeszenie oświadcza, że Pani/Pana Dane Osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust.1 lit. b) i f) RODO jedynie ( art. 13 ust.1 lit. b RODO ):
  - a) w celu i zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej Umowy,
  - b) w celu i zakresie niezbędnym do wykonania prawnie uzasadnionych zadań Administratora Danych Osobowych,
4. Pod pojęciem realizowania prawnie uzasadnionych zadań Administratora Danych Osobowych w ramach których może dochodzić do przetwarzania Pana/Pani danych osobowych, o których mowa w ust. 3 lit b) należy rozumieć realizowanie po jej zakończeniu roszczeń z umowy wynikających (art. 13 ust.1 lit. d RODO).
5. Zrzeszenie oświadcza ponadto, że Przetwarzane Pani/Pana Dane Osobowe:
  - a) są adekwatne, stosowne i ograniczone do tego, co niezbędne do celów, o których mowa w ust. 3,
  - b) nie będą przekazywane podmiotom trzecim, o ile nie będzie to wymagane przepisami prawa lub o ile Pani/Pan nie wyrazi zgody na ich przekazanie, z zastrzeżeniem lit. c),
  - c) mogą być przekazywane jako odbiorcy danych osobowych dostawcom mediów i usług na zarządzaną nieruchomość, organom samorządowym i państwowym oraz najemcy lokalu w zakresie w jakim jest to konieczne dla zapewnienia dostawy mediów i usług na nieruchomości i wykonywania umowy o zarządzanie nieruchomością (art. 13 ust.1 lit. e RODO),
  - d) nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej w rozumieniu RODO,
  - e) nie będą podlegały profilowaniu.
6. Zrzeszenie podaje, że Pani / Pana dane osobowe będą przetwarzane przez cały okres realizowania celów, o których mowa w ust. 3 i nie dłużej niż przez 10 lat, licząc od początku roku następującego po roku, w którym Zrzeszenie zaprzestało realizowania celów, o których mowa w ust. 3 (art. 13 ust.2 lit. a RODO).

7. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich Danych Osobowych oraz ich poprawiania, sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych) w przypadku gdy przetwarzanie Pani/Pana Danych Osobowych narusza przepisy RODO (art. 13 ust.2 lit. b i d, RODO).
8. Podanie przez Panią / Pana danych osobowych jest wymogiem umownym, jest jednak konieczne dla zawarcia i realizacji niniejszej umowy, a ich niepodanie uniemożliwia zawarcie niniejszej umowy i w konsekwencji bycia przez Panią / Pana jej stroną (art. 13 ust.2 lit. e RODO).

### **§ 13**

Umowa niniejsza zawarta jest na czas nieokreślony z tym, że każda strona ma prawo wypowiedzieć umowę na koniec miesiąca z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

### **§ 14**

Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają podpisania aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 15**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, a sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikających z umowy właściwy jest sąd dla miejsca położenia nieruchomości.

### **§ 16**

Umowę spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Za Zleceniodawcę**

---

**Za Zrzeszenie**

---