

## UMOWA O ZARZĄDZANIE LOKALAMI POD WYNAJEM

Zawarta w Łodzi, w dniu ..... 2024 r. pomiędzy:

**Fabryka Najmu Sp. z o.o.** z siedzibą w Łodzi ul. Legionów 51/LU3, 91 – 069 Łódź zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi pod numerem KRS 0001109387, zwanym w dalszej części umowy „Zarządcą”

a

.....  
.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy Zleceniodawcą,

### § 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Zleceniodawca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonych w Łodzi, lub posiada do nich inny tytuł prawny:
  - a. ul. .... lok....., ..... Łódź, dla której Sąd Rejonowy dla ..... w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW .....
2. Zleceniodawca oświadcza, że wskazane powyżej lokale przeznaczone są wyłącznie na wynajem na cele mieszkalne.
3. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług zarządzania lokalami wskazanymi w pkt 1 powyżej wraz z ewentualnymi przynależnościami.
4. Niniejszą Umową Zleceniodawca powierza Zarządcy na zasadzie wyłączności, zarządzanie lokalami opisanymi w pkt.1 powyżej, w tym zawieranie umów najmu lokali w imieniu Zleceniodawcy.
5. Lokale będą wynajmowane na podstawie umów najmu lokalu zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik numer 1 do niniejszej umowy.
6. W zakresie realizacji umowy Zarządcą działa w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy, na podstawie umowy oraz w zakresie pełnomocnictwa stanowiącego załącznik numer 2 do umowy.

### § 2. DEFINICJE

W celu usunięcia wątpliwości interpretacyjnych Strony zgodnie przyjmują następujące znaczenia dla poniższych pojęć używanych w umowie:

1. Koszty eksploatacyjne – wszelkie koszty utrzymania nieruchomości, nie obejmujące czynszu najmu, płacone przez Najemcę do rąk Zarządcy obejmujące w szczególności wszelkie opłaty dla spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej wskazane w par 8 umowy
2. Najemca – najemca lokalu, do którego Zleceniodawca posiada tytuł prawny, który został oddany Zarządcy w zarządzanie na podstawie niniejszej umowy
3. Tytułu prawny do lokalu –tytuł prawny Zleceniodawcy do lokalu oddawanego w zarządzanie na podstawie niniejszej umowy obejmujący: prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na podstawie art. 9 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych lub umowa najmu uprawniająca do zawierania dalszych umów podnajmu lub inny równoważny tytuł prawny do lokalu na podstawie, którego Zleceniodawca jest uprawniony do oddania lokalu w zarządzanie i udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Rachunek rozliczeniowy – rachunek bankowy prowadzony przez cały czas trwania umowy prowadzony przez Zarządcę dla potrzeb rozliczania najmu z nieprzerwanym utrzymywaniem przez Zleceniodawcę saldem nie mniejszym niż 1500 PLN dla każdego lokalu

### **§ 3. CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia .....
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie przez Zleceniodawcę w drodze jednostronnego oświadczenia ze skutkiem natychmiastowym w razie, gdy Zarządca dopuszcza się istotnych naruszeń podstawowych warunków Umowy i nie zaprzestanie naruszeń w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego żądania do zaprzestania naruszeń.
3. Umowa może być rozwiązana przez Zarządcę w każdym czasie w drodze jednostronnego oświadczenia ze skutkiem natychmiastowym w razie, gdy:
  - a. Zleceniodawca dopuszcza się istotnych naruszeń umowy i nie zaprzestanie naruszeń w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego żądania do zaprzestania naruszeń.
  - b. Zleceniodawca utraci tytuł prawny do lokalu (w tym jego sprzedaży) i nie poinformuje o tym Zarządcy z co najmniej 3-miesięcznym wyprzedzeniem.
4. W przypadku rozwiązania przez Zarządcę umowy ze skutkiem natychmiastowym Zleceniodawca zapłaci Zarządcy odszkodowanie w wysokości równej 5-miesięcznego wynagrodzenia Zarządcy, ustalonego na podstawie wynagrodzenia z ostatniego miesiąca sprzed utraty prawa do lokalu.
5. Umowa może zostać przez każdą ze stron wypowiedziana w dowolnej chwili z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego. W wypadku gdy takiego wypowiedzenia dokonuje Zleceniodawca zapłaci on Zarządcy odszkodowanie w wysokości wynagrodzenia Zarządcy za każdy miesiąc pozostały do zakończenia umowy najmu zawartej pomiędzy Zarządcą a Najemcą lokalu. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w ostatnim dniu trwania okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy, po uregulowaniu wszelkich zobowiązań Zleceniodawcy względem Zarządcy pozostałe środki pieniężne zostaną przekazane Zleceniodawcy w ciągu 30 dni od momentu zakończenia umowy.
7. Umowa może zostać w każdym czasie rozwiązana przez strony na mocy dobrowolnego porozumienia.

### **§ 4. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY**

1. Zarządca będzie świadczył usługi wyłącznie w zakresie wskazanym poniżej:
  - a. ustalenie wysokości czynszów dla najemców;
  - b. zawieranie, rozwiązywanie i zmienianie umów najmu;
  - c. przekazywanie i odbieranie lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik numer 3 do umowy;
  - d. ustalanie wysokości, pobieranie i rozliczanie kaucji zabezpieczającej;
  - e. pobieranie czynszów najmu oraz kosztów eksploatacyjnych od najemców i ich rozliczanie;
  - f. monitorowanie dotrzymywania przez Najemców terminów zapłaty;
  - g. reprezentowanie Zleceniodawcy przed Najemcami;

- h. windykacja przedsądowa zgodnie z par 7 pkt 4 umowy;
  - i. udzielanie informacji Najemcom w zakresie realizacji umowy najmu;
  - j. raportowanie nie rzadziej niż 1 raz na .... m-ce o stanie realizacji umowy najmu;
  - k. informowanie Zleceniodawcy o niezbędnych naprawach, modernizacjach, doposażeniach, etc.... lokalu w celu utrzymania najemcy lub pozyskania nowego;
  - l. zgłoszenie do zaakceptowania dodatkowych kosztów, które mogą powstać w trakcie realizacji umowy najmu lub w celu przygotowania do zawarcia umowy najmu za wyjątkiem sytuacji awaryjnych, gdy oczekiwanie na potwierdzenie konieczności poniesienia kosztu może spowodować powstanie lub powiększenie rozmiaru szkody.
2. Wszelkie inne usługi dodatkowe nie wskazane powyżej, zostały wskazane w cenniku stanowiącym załącznik numer 4 do umowy.
  3. W wypadku braku wskazania danej usługi w cenniku zakres ewentualnych usług i ich koszt strony będą każdorazowo ustalać indywidualnie.

### **§ 5. OBOWIĄZKI ZLECENIODAWCY**

1. Zleceniodawca zobowiązuje się informować niezwłocznie o wszelkich zmianach dotyczących lokalu a mogących mieć wpływ na prawidłowe wykonywanie niniejszej umowy.
2. Zleceniodawca oświadcza, że opis lokalu stanowiącego przedmiot umowy jest zgodny ze stanem prawnym i faktycznym.
3. Zleceniodawca zobowiązany jest do:
  - a. utrzymania nieruchomości w stanie technicznym nie pogorszonym (poza wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji);
  - b. ponoszenia niezbędnych kosztów wykończeń, modernizacji, remontów, napraw, doposażenia, etc.... dla uzyskania lub utrzymania lokalu w stanie zdatnym do użytku dla najemcy;
  - c. ubezpieczenia lokalu od wszelkich ryzyk (w tym także OC), kopia polisy stanowi załącznik numer 5 do umowy;
  - d. umożliwienie Zarządcy stałego i swobodnego dostępu do lokalu;
  - e. udzielenie poświadczonych notarialnie pełnomocnictw niezbędnych do realizacji umowy w tym do reprezentowania przed wspólnotą lub spółdzielnią mieszkaniową oraz gestorami mediów i usług dodatkowych;
  - f. udzielenia na bieżąco wszelkich niezbędnych do realizacji umowy informacji i wyjaśnień oraz ich aktualizacji.
4. Zarządca rozpocznie świadczenie usług zarządzania najmem opisanych w umowie po jej zawarciu oraz łącznym spełnieniu przez Zleceniodawcę następujących warunków:
  - a. przygotowanie lokalu do najmu, na podstawie uzgodnień z Zarządcą;
  - b. dostarczenie kluczy do lokalu oraz pomieszczeń przynależnych w ilości wskazanej przez Zarządcę, niezbędnej do prawidłowej realizacji umowy najmu;
  - c. dostarczenia niezbędnej dokumentacji dotyczącej lokalu obejmującej:
    - aktualne umowy z gestorami mediów;
    - tytuł prawny do lokalu;
    - aktualna informacja o opłatach od spółdzielni lub wspólnoty;
    - kopie posiadanych polis ubezpieczenia lokalu;
    - instrukcje obsługi sprzętu w lokalu (AGD, RTV, elementy BMS – czujniki, rolety, klimatyzacja, alarmy, etc...);
    - karty gwarancyjne nowego wyposażenia lokalu;
    - oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w lokalu – aktualne na dzień zawarcia umowy;
    - aktualnego certyfikatu energetycznego lokalu.

5. Dokładny termin i sposób dostarczenia dokumentów wymienionych w punkt 4. powyżej zostanie każdorazowo uzgodniony przez Zleceniodawcę z Zarządcą.

### **§ 6. WERYFIKACJA STANU LOKALU**

Przed przystąpieniem do realizacji umowy Strony dokonają weryfikacji stanu technicznego lokalu, który zostanie stwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik numer 3 do umowy, obejmującym:

1. sprawdzenie stanu technicznego lokalu;
2. sprawdzenie stanu wyposażenia lokalu;
3. inwentaryzacja sprzętu w lokalu;
4. spisanie aktualnych na dzień zawarcia umowy stanów liczników mediów doprowadzonych do lokalu.

### **§ 7. RELACJE Z NAJEMCĄ**

1. Zarządca będzie zawierał umowy najmu lokalu w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy.
2. Zleceniodawca będzie się komunikował z najemcą tylko i wyłącznie za pośrednictwem Zarządcy. Strony wykluczają jakikolwiek kontakt bezpośredni Zleceniodawcy z Najemcą.
3. Przed rozpoczęciem wynajmu Zarządca przedstawi Zleceniodawcy propozycję przyszłych cen najmu (w tym wysokość kaucji najemcy), wraz z opcją maksymalnego obniżenia cen w przypadku braku zainteresowania lokalem. Brak odpowiedzi Zleceniodawcy w ciągu 7 dni roboczych od otrzymania propozycji cen będzie równoznaczne z ich akceptacją. W przypadku odnawiania umowy najmu Zarządca przedstawi propozycję cen najpóźniej w ciągu 30 dni przed zakończeniem bieżącej umowy.
4. W przypadku, gdy najemca zwleka z płatnością czynszu lub jakąkolwiek inną opłatą powyżej 15 dni, Zarządca będzie prowadził wobec najemcy działania windykacyjne – kontakt e-mailowy, SMS-owy, telefoniczny. Jeżeli w następstwie działań windykacyjnych Zarządcy skutecznie uda się opróżnić przedmiot najmu z osób i mienia najemcy, Zarządca niezwłocznie przystąpi do poszukiwania nowego najemcy.
5. W wypadku nieskuteczności działań windykacyjnych przedsądowych sprawa może zostać skierowana na wniosek Zleceniodawcy na drogę postępowania sądowego o zapłatę a następnie postępowania egzekucyjnego.
6. Reprezentacja Zleceniodawcy przez Zarządcę na etapie windykacji sądowej stanowi dodatkową usługę, która wymaga osobnej umowy między Zarządcą a Zleceniodawcą i nie stanowi przedmiotu niniejszej umowy.
7. Zarządca odstąpi od sądowej windykacji zobowiązania w przypadku, gdy minie okres co najmniej 6 miesięcy od zakończenia umowy najmu z najemcą, a wartość kwoty głównej zadłużenia nie przekracza jednomiesięcznego czynszu najemcy.

### **§ 8. KOSZTY EKSPLOATACYJNE**

1. Przez czas trwania umowy najmu Zarządca będzie, obok czynszu najmu, pobierał od Najemców koszty eksploatacyjne w formie zaliczek.
2. Koszty eksploatacyjne są uzależnione od rodzaju lokalu i wyposażenia w media i mogą obejmować:
  - a. opłaty administracyjne;
  - b. fundusz remontowy;
  - c. woda ciepła (CWU);
  - d. woda zimna i odprowadzanie ścieków;
  - e. energia elektryczna;

- f. gaz;
  - g. centralne ogrzewanie (CO);
  - h. wywóz śmieci;
  - i. Internet, telewizja.
3. Wszelkie inne koszty poza w/w Kosztami Eksploatacyjnymi, są wliczone w cenę najmu i nie obciążają dodatkowo najemców - z wyłączeniem kosztów, które z mocy prawa polskiego leżą po stronie najemcy - w szczególności wszelkie szkody w przedmiocie najmu przekraczające normalne zużycie.
  4. Rozliczenie Kosztów Eksploatacyjnych ma miejsce po zakończeniu najmu, a ewentualna nadpłata jest zwracana w ciągu 30 dni od zakończenia umowy najmu i wydania lokalu przez najemcę.
  5. W przypadku braku możliwości rozliczenia Kosztów Eksploatacyjnych wg wskazań liczników, Zarządca dokona rozliczenia na podstawie najlepszych posiadanych danych szacunkowych.

### **§ 9. WYNAGRODZENIE ZARZĄDCY**

1. Wynagrodzenie Zarządcy obejmuje:
  - a. Opłatę wstępną w wysokości 1-miesięcznego czynszu najmu lub połowę miesięcznego czynszu najmu w wypadku zawarcia kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą
  - b. Wynagrodzenie za wykonywanie obowiązków umownych – zgodnie z Cennikiem, w tym czynności dodatkowe
  - c. Opłatę stałą w wysokości 35 PLN/miesięcznie w wypadku gdy lokal nie jest przedmiotem aktualnej umowy najmu.
2. W/w wynagrodzenie wyrażone jest w kwotach netto. W przypadku zmian w podatku VAT Zarządca dokona korekty wynagrodzenia o nową stawkę VAT od daty wejścia w życie zmian podatkowych.
3. Wynagrodzenie Zarządcy nie obejmuje kosztów:
  - a. utrzymania lokalu np.: usunięcia awarii, napraw i remontów, wymiany sprzętu, windykacyjnych, sądowych i egzekucyjnych które obciążają Zleceniodawcę;
  - b. związanych z wystawieniem ogłoszeń lokalu (olx, otodom itd.). Na te działania Zleceniodawca ustala roczny budżet wysokości 500 PLN brutto. W przypadku pierwszego wynajęcia lokalu koszt zostanie rozliczony po podpisaniu umowy najmu.
4. W sytuacjach, gdy Zarządca będzie prowadzić bieżące naprawy i konserwacje lokalu w zakresie, do jakiego zobowiązany jest Zleceniodawca, Zarządca zobowiązany jest do poinformowania Zleceniodawcy o konieczności wykonania prac a Zleceniodawca zobowiązany jest do pokrycia kosztu tych prac.
5. Do wszelkich czynności, które Zleceniodawca zleci Zarządcy, niebędących w zakresie niniejszej umowy, Zarządca doliczy prowizję zgodnie z Cennikiem.
6. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 7 dni od otrzymania faktury wystawionej przez Zarządcę, przy czym Zleceniodawca wyraża zgodę na potrącenie wynagrodzenia bezpośrednio z Rachunku Rozliczeniowego.
7. W przypadku naruszania przez Zleceniodawcę warunków niniejszej umowy Zarządca, po wcześniejszym poinformowaniu Zleceniodawcy, ma prawo wstrzymać się z wykonywaniem umowy do czasu zaprzestania naruszeń przez Zleceniodawcę, zachowując przez czas trwania naruszeń prawo do pełnego wynagrodzenia.

### **§ 10. RACHUNEK ROZLICZENIOWY**

1. Na potrzeby realizacji umowy, Zarządca założy indywidualny rachunek bankowy służący do rozliczania najmu oraz kosztów eksploatacyjnych zwany dalej Rachunkiem Rozliczeniowym niezależnie od ilości lokali oddanych Zarządcy w zarząd.
2. Rachunek Rozliczeniowy będzie nieoprocentowany, przez co środki na nim zgromadzone nie będą generowały dodatkowego zysku z tytułu odsetek bankowych.
3. Na Rachunek Rozliczeniowy będą wpływały wszelkie przychody objęte usługami oraz będą z niego opłacane wszelkie koszty jakie zobowiązany jest pokrywać Zleceniodawca.
4. Środki zgromadzone na Rachunku Rozliczeniowym stanowią własność Zleceniodawcy, a Zarządca rozporządza nimi w charakterze pełnomocnika Zleceniodawcy w zakresie czynności koniecznych do realizacji niniejszej umowy.
5. Strony zgodnie ustalają, że na rachunku rozliczeniowym będzie utrzymywane saldo minimalne nie mniejsze niż 1500 PLN dla każdego lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
6. Ww. kwota minimalna jest zatrzymywana na koncie rozliczeniowym i utrzymywana w stałej wysokości z opłaconych przez najemców czynszów najmu, po opłaceniu wynagrodzenia Zarządcy.
7. W przypadku braku wpływów od Najemców, Zleceniodawca zobowiązany jest do samodzielnej wpłaty środków na Konto Rozliczeniowe na pokrycie bieżących kosztów utrzymania lokalu.
8. Nadwyżka środków na Rachunku Rozliczeniowym powyżej kwoty minimalnej, będzie przelewana na rachunek podany przez Zleceniodawcę, w ciągu 5-ciu dni roboczych każdego miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym, opłaceniu kosztów eksploatacyjnych oraz wynagrodzenia Zarządcy, a także ewentualnych pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości.
9. Na potrzeby wyliczenia kwoty nadwyżki, o której mowa w ust.7 przyjmuje się saldo rachunku z ostatniego dnia miesiąca poprzedniego.
10. Wszelkie opłaty i prowizje bankowe pobierane przez bank bezpośrednio z Rachunku Rozliczeniowego pokrywa Zleceniodawca.

### **§ 11. ROZLICZANIE NAJMU**

1. Zarządca działając w imieniu Zleceniodawcy będzie wystawiał i doręczał najemcom faktury za najem, koszty eksploatacyjne, oraz ewentualne refaktury kosztów poniesionych przez Zleceniodawcę a będących po stronie najemcy, na podstawie umowy najmu lub przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
2. Wszelkie dokumenty księgowe związane z lokalem będą przesłane przez Zarządcę Zleceniodawcy na wskazany przez niego adres poczty elektronicznej.
3. Zarządca w ciągu 5-ciu dni roboczych każdego kolejnego miesiąca przekaze Zleceniodawcy raport finansowy z przychodów i kosztów z miesiąca poprzedniego, dla każdego obsługiwanego lokalu obejmujący rzeczywiste przychody i koszty poniesione w danym miesiącu.

### **§ 12. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOSCI ZARZĄDCY**

1. Zarządca nie odpowiada za szkody wyrządzone przez osoby zajmujące lokal, osoby trzecie, zdarzenia losowe oraz działania siły wyższej.
2. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności względem najemców z tytułu wszystkich ewentualnych roszczeń związanych ze stanem lokalu oraz wynikających z tego tytułu szkód np.: wadliwej konstrukcji ścian, zawilgocenia, porażenia prądem, zaccadzenia, zapalenia lub wybuchu instalacji a także innych typu zdarzeń wynikających z samej substancji lokalu lub jego wyposażenia i instalacji.

3. Zarządca ponosi względem Zleceniodawcy odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych z wyłączeniem utraconych korzyści, z tym że Strony ograniczają zakres odpowiedzialności do wysokości otrzymanego wynagrodzenia Zarządcy za ostatnie 6 miesięcy przed powstaniem szkody.
4. Zleceniodawca upoważnia Zarządcę do podejmowania decyzji finansowych, w tym zaciągania zobowiązań finansowych, w jego imieniu do kwoty 500 PLN netto za każde zdarzenie. Powyższe ograniczenie kwotowe nie dotyczy sytuacji awaryjnych, w których wymagana jest natychmiastowa reakcja w celu ochrony życia lub zdrowia ludzkiego, ochrony lokalu, lub jeżeli charakter awarii lub innego zdarzenia uniemożliwia najemcom korzystanie z lokalu. W takim wypadku Zarządca, nie później niż w ciągu 72h poinformuje Zleceniodawcę o sytuacji awaryjnej oraz wysokości poniesionych kosztów celem jej usunięcia lub zapobieżenia jej negatywnym skutkom, pod rygorem obciążenia Zarządcy poniesionymi kosztami.
5. Zleceniodawca zwalnia Zarządcę z odpowiedzialności za wszelkie szkody, wynikające z nieprzekazania przez Zleceniodawcę informacji i dokumentów, koniecznych do prawidłowego zarządzania lokalem.
6. Zarządca nie świadczy na rzecz Zleceniodawcy usług księgowych, ani nie bierze odpowiedzialności za poprawność dokumentacji księgowej.
7. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za nieprawidłowe złożenie lub brak złożenia przez Zleceniodawcę deklaracji podatkowych oraz za zapłatę podatków i opłat związanych z własnością lokalu, w szczególności podatku od dochodów z najmu, podatków od nieruchomości czy opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Zleceniodawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za odpowiednie wyliczenie, zadeklarowanie i zapłacenie tych podatków i opłat.

### **§ 13. DORĘCZENIA**

1. Wszelkie pisma składane przez którąkolwiek ze stron na podstawie niniejszej Umowy mogą być przedkładane drugiej stronie za pośrednictwem poczty tradycyjnej lub poczty elektronicznej na adresy wskazane poniżej:
  - a. Zleceniodawca ....., e-mail .....,  
tel ....., numer rachunku bankowego .....
  - b. Zarządca ....., e-mail ....., tel .....,  
numer rachunku rozliczeniowego .....
2. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować o zmianie danych, o których mowa w ust. 1, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne.
3. Zleceniodawca wyraża zgodę na wystawianie i przesyłanie faktur drogą elektroniczną.

### **§ 14. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH**

1. Zleceniodawca oświadcza, że jest Administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE zwane dalej RODO. Treść Rozporządzenia RODO: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A32016R0679>
2. Administrator uprawniony jest do przetwarzania danych osobowych w przypadkach, w takim zakresie, w jakim – spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków: 1) osoba, której dane dotyczą wyraziła zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w jednym lub większej liczbie określonych celów lub 2) przetwarzanie jest niezbędne

do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy lub 3) przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze lub 4) przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora lub przez stronę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych.

3. Zleceniodawca powierza Zarządcy dane osobowe wyłącznie dla potrzeb realizacji niniejszej umowy. Zarządca oświadcza, że będzie przetwarzać dane osobowe wyłącznie na potrzeby realizacji niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. b RODO, ponieważ przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy oraz na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. f RODO ponieważ przetwarzanie może być konieczne dla dochodzenia i obrony przed roszczeniami związanymi z umową zarządzania.
4. Dane osobowe przetwarzane będą przez Zarządcę przez czas obowiązywania umowy zawartej ze Zleceniodawcą oraz ponadto do upływu 6-miesięcznego terminu liczonego od łącznego zaistnienia następujących zdarzeń: 1) zakończenie umowy, 2) wydanie przedmiotu najmu i sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego, 3) całkowite rozliczenie umowy, w tym opłat czynszowych i eksploatacyjnych, 4) upływ terminów wynikających z przepisów prawa podatkowego. W sytuacji konieczności ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń związanych z umową o zarządzanie, dane osobowe mogą być zachowane przez okres przedawnienia roszczenia zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
5. Zarządca może przetwarzać dane osobowe Zleceniodawcy oraz Najemców, które Administrujący przetwarza jako administrator lub jako podmiot przetwarzający w przypadku posiadania uprawnienia do dalszego powierzenia przetwarzania danych osobowych.
6. Zarządca może przetwarzać następujące dane osobowe: imię i nazwisko, numer PESEL, numer NIP, numer Dowodu Osobistego/ Paszportu/ karty pobytu, adres zamieszkania i adres korespondencyjny, adres e-mail, numer telefonu, miejsce zatrudnienia, wizerunek. Na danych tych będą wykonywane następujące operacje: zbieranie /utrwalanie /organizowanie /porządkowanie /przechowywanie /pobieranie /przeglądanie /wykorzystywanie /ujawnianie poprzez przesłanie /rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie /dopasowywanie lub łączenie/ograniczenie, usuwanie lub niszczenie.
7. Osoba, której dane osobowe są przetwarzane na podstawie niniejszej umowy ma prawo do:
  - a. dostępu, sprostowania, ograniczenia, usunięcia lub przenoszenia - prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia („prawo do bycia zapomnianym”) lub ograniczenia przetwarzania oraz ma prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także ma prawo do przenoszenia swoich danych. Szczegółowe warunki wykonywania wskazanych wyżej praw wskazane są w art. 15-21 Rozporządzenia RODO.
  - b. cofnięcia zgody w dowolnym momencie – osoba, której dane przetwarzane są przez Administratora na podstawie wyrażonej zgody, to ma ona prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem



przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem jednakże cofnięcie zgody uniemożliwia realizację niniejszej umowy.

- c. wniesienia skargi do organu nadzorczego – osoba, której dane przetwarzane są przez Administratora, ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego w sposób i trybie określonym w przepisach Rozporządzenia RODO oraz prawa polskiego, w szczególności ustawy o ochronie danych osobowych. Organem nadzorczym w Polsce jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Zapisy niniejszego rozdziału obowiązują przez cały czas trwania umowy oraz przez okresy wskazane w ust. 3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym paragrafem mają zastosowanie przepisy RODO i przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
9. Zleceniodawca wyraża zgodę na ujawnienie jego danych osobowych wszędzie tam gdzie będzie to konieczne dla właściwego wykonania przedmiotu niniejszej Umowy, w szczególności na zawieranych przez Zarządcę w moim imieniu umowach najmu.

### **§ 15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zarządca powinien natychmiast powiadomić Zleceniodawcę o okolicznościach, które uniemożliwiają mu w sposób właściwy wykonanie usług opisanych w umowie. W wypadku braku niezwłocznego podania instrukcji przez Zleceniodawcę, Zarządca podejmie działania zabezpieczające interes Zleceniodawcy, przy czym Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe pomimo działania z zachowaniem należytej staranności.
2. Zleceniodawca poinformuje natychmiast Zarządcę o jakichkolwiek problemach przy wykonywaniu tej umowy.
3. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna w wypadku wystąpienia zdarzenia zewnętrznego i nieprzewidywalnego uniemożliwiającego którejkolwiek ze Stron wykonywanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy. W takich przypadkach Strony będą informować się wzajemnie o środkach jakie należy podjąć, by prawidłowo wykonać niniejszą Umowę.
4. Zarządca wyznaczy odpowiedzialną osobę, na stanowisko Opiekuna Zleceniodawcy. W zakresie obowiązków i kompetencji opiekuna będzie bieżący kontakt z Klientem, pomoc w rozwiązywaniu powstałych wątpliwości na tle realizacji Umowy a także, w miarę możliwości realizowanie wszelkich sugestii i uwag zgłaszanych przez Zleceniodawcę.
5. Umowa zostanie wprowadzona w życie oraz wykonywana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego.
6. Wszystkie Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
7. O zmianie załączników Zarządca poinformuje pisemnie Zleceniodawcę z wyprzedzeniem 30 dni. Zmiana treści załączników nie wymaga aneksowania niniejszej umowy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
9. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
10. Wszelkie spory mogące powstać na tle stosowania niniejszej Umowy będą rozstrzygane w sposób ugodowy, a w razie braku porozumienia przez Sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia lokalu.
11. Wszelkie działania i ustalenia pomiędzy Stronami mogą być prowadzone w formie elektronicznej bez uchybienia zapisom o konieczności stosowania formy pisemnej.

.....  
/Zarządca/

.....  
/Zleceniodawca/

Załączniki:

1. Wzór umowy najmu
2. Wzór pełnomocnictwa
3. Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu
4. Cennik
5. Polisa
6. Protokół stanu lokalu