UMOWA POWIERZENIA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH (DPA)

Załącznik nr 2 do Regulaminu świadczenia usługi wspolnoty.app
Wersja 1.0 (wrzesień 2026 r.)

§ 1. Strony umowy i status prawny

1. Powierzający - Klient w rozumieniu Regulaminu, posiadający dane identyfikacyjne wskazane podczas rejestracji Konta albo w Umowie Indywidualnej.

2. Przetwarzający - OP-KOM Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe Robert Poźniak z siedzibą w Kętrzynie (adres: ul. Klonowa 6A/8, 11-400 Kętrzyn), NIP: 7421048077.

3. Strony zgodnie potwierdzają swój status prawny na gruncie RODO w zależności od wariantu obsługi wskazanego przez Powierzającego przy zawarciu Umowy (Regulamin § 4 ust. 3). Zastosowanie ma wyłącznie wariant wskazany przez Powierzającego; postanowienia wariantu niewybranego nie wiążą Stron.

[Wariant A] Powierzający oświadcza, że posiada status Administratora Danych Osobowych (ADO) w rozumieniu art. 4 pkt 7 RODO. Przetwarzający przetwarza powierzone dane bezpośrednio na zlecenie ADO na podstawie art. 28 ust. 1 RODO.

[Wariant B] Powierzający oświadcza, że posiada status Podmiotu Przetwarzającego (Procesora), który przetwarza dane w imieniu i na rzecz poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych (Administratorów) na podstawie zawartych umów o zarządzanie/administrowanie. Powierzający gwarantuje, iż posiada uprzednią, ważną i skuteczną zgodę (ogólną lub szczegółową) każdego z Administratorów na dalsze powierzenie przetwarzania danych osobowych Przetwarzającemu (art. 28 ust. 2 RODO). Przetwarzający działa w tym układzie jako Dalszy Podmiot Przetwarzający (Podprocesor) w rozumieniu art. 28 ust. 4 RODO.

4. Zmiana wariantu w trakcie obowiązywania Umowy wymaga zgłoszenia Przetwarzającemu i jest odnotowywana w Koncie Klienta; do czasu zgłoszenia wiąże wariant wskazany pierwotnie.

§ 2. Przedmiot, charakter i cel przetwarzania

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest przetwarzanie danych osobowych w związku ze świadczeniem Usługi wspolnoty.app przez Przetwarzającego na rzecz Powierzającego. Zakres operacji obejmuje: zbieranie, przechowywanie, porządkowanie, udostępnianie Użytkownikom Powierzającego, wykonywanie operacji obliczeniowych (rozliczenia, naliczenia, księgowanie), generowanie dokumentów i wydruków, wysyłkę korespondencji, sporządzanie kopii zapasowych, eksport danych na wniosek Powierzającego oraz nieodwracalne usuwanie danych.

2. Celem przetwarzania jest kompleksowa obsługa i zarządzanie nieruchomościami wspólnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali, w szczególności prowadzenie ewidencji pozaksięgowej wspólnot, rozliczenia finansowe, obsługa uchwał oraz portalu mieszkańca.

3. Charakter przetwarzania: przetwarzanie zautomatyzowane w infrastrukturze SaaS Przetwarzającego, bez profilowania lub podejmowania decyzji wywołujących skutki prawne w sposób zautomatyzowany wobec osób, których dane dotyczą.

§ 3. Kategorie osób i rodzaje danych

1. Umowa obejmuje następujące kategorie osób, których dane dotyczą: właściciele i współwłaściciele lokali, lokatorzy, najemcy, pełnomocnicy właścicieli, członkowie zarządów wspólnot, pracownicy i współpracownicy Powierzającego (Użytkownicy), osoby kontaktowe kontrahentów oraz osoby zgłaszające usterki.

2. Przetwarzanie obejmuje następujące rodzaje danych osobowych zwykłych: imię i nazwisko, adres lokalu, adres korespondencyjny, PESEL, NIP, numer rachunku bankowego, historia wpłat i zaległości,

wysokość opłat, udział w nieruchomości wspólnej, liczba osób zamieszkujących, odczyty liczników, adres e-mail, numer telefonu, oddane głosy nad uchwałami, treść zgłoszeń technicznych, dane o dodatkach mieszkaniowych, dane logowania (login, IP, przeglądarka, dziennik zdarzeń).

3. Powierzający zobowiązuje się nie wprowadzać do systemu szczególnych kategorii danych (art. 9 RODO) ani danych dotyczących wyroków skazujących. Powierzający ponosi wyłączną odpowiedzialność za podstawę prawną przetwarzania danych o dodatkach mieszkaniowych lub zaległościach finansowych.

§ 4. Czas trwania umowy

1. Niniejsza umowa powierzenia obowiązuje przez cały okres obowiązywania głównej Umowy o świadczenie usługi SaaS oraz przez okres przechowywania danych po jej zakończeniu, to jest przez Okres Przejściowy określony w Regulaminie (w tym przedłużony na wniosek Powierzającego), aż do trwałego usunięcia danych zgodnie z § 9.

§ 5. Obowiązki Przetwarzającego

1. Przetwarzający zobowiązuje się do rygorystycznego przestrzegania obowiązków wynikających z art. 28 ust. 3 RODO:

- Przetwarza dane wyłącznie na udokumentowane polecenie Powierzającego (za które uznaje się postanowienia Regulaminu, niniejszą umowę oraz dyspozycje wydawane przez Użytkowników bezpośrednio w aplikacji);

- Informuje Powierzającego, jeżeli jego zdaniem jakiekolwiek polecenie stanowi naruszenie RODO lub innych przepisów o ochronie danych;

- Zapewnia, że wszystkie osoby upoważnione do przetwarzania danych (w tym personel techniczny i serwisowy) zobowiązały się do zachowania tajemnicy;

- Wdraża i utrzymuje środki techniczne i organizacyjne opisane w § 6;

- Wspiera Powierzającego w wywiązywaniu się z obowiązku odpowiadania na żądania osób, których dane dotyczą (prawa z art. 15-22 RODO), w szczególności udostępniając w Usłudze narzędzie do eksportu danych osoby, której dane dotyczą;

- Pomaga Powierzającemu w wypełnianiu obowiązków z art. 32-36 RODO (bezpieczeństwo, zgłaszanie naruszeń, ocena skutków dla ochrony danych);

- Po zakończeniu świadczenia usług usuwa lub zwraca dane zgodnie z postanowieniami § 9;

- Udostępnia Powierzającemu wszelkie informacje niezbędne do wykazania spełnienia obowiązków i umożliwia przeprowadzenie audytów.

§ 6. Środki bezpieczeństwa (art. 32 RODO)

1. Przetwarzający oświadcza, że wdrożył i utrzymuje środki ochrony danych osobowych gwarantujące poziom bezpieczeństwa odpowiadający ryzyku, obejmujące co najmniej:

- Izolację danych - wydzielone, logicznie odseparowane środowisko danych każdego Klienta, uniemożliwiające dostęp do danych innych Klientów;

- Kontrolę dostępu - granularne uprawnienia użytkowników nadawane przez Powierzającego, hasła przechowywane wyłącznie w postaci skrótu kryptograficznego z użyciem algorytmu Argon2, opcjonalne uwierzytelnianie dwuskładnikowe (2FA/TOTP), automatyczne wygaszanie sesji po okresie bezczynności nie dłuższym niż 30 minut, blokadę konta po nie więcej niż 5 kolejnych nieudanych próbach logowania;

- Szyfrowanie - obowiązkowe szyfrowanie transmisji protokołem HTTPS/TLS oraz szyfrowanie kopii zapasowych i poświadczeń w spoczynku;

- Rozliczalność - automatyczny zapis w dzienniku zdarzeń (logach audytowych) kluczowych operacji na danych, z zabezpieczeniem integralności zapisów uniemożliwiającym ich niezauważoną modyfikację;

- Kopie zapasowe - codzienne, zaszyfrowane kopie zapasowe przechowywane przez co najmniej 21 dni w bezpiecznej lokalizacji odrębnej od środowiska produkcyjnego.

2. Aktualne wartości parametrów oraz opis środków organizacyjnych Przetwarzający udostępnia Powierzającemu na żądanie w formie dokumentu „Informacja o środkach bezpieczeństwa". Zaostrzenie parametrów przez Przetwarzającego nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

§ 7. Dalsze powierzenie (podprocesorzy)

1. Powierzający wyraża ogólną zgodę na korzystanie przez Przetwarzającego z usług podprocesorów wymienionych w Załączniku A do niniejszej umowy.

2. O zamiarze dodania lub zmiany podprocesora Przetwarzający informuje Powierzającego z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem, na adres e-mail administratora Konta oraz w Usłudze. Powierzający ma prawo wnieść uzasadniony sprzeciw. Brak porozumienia uprawnia Powierzającego do rozwiązania Umowy bez dodatkowych kosztów.

3. Przetwarzający nakłada na podprocesorów obowiązki ochrony danych osobowych tożsame z obowiązkami wynikającymi z niniejszej umowy i ponosi pełną odpowiedzialność za ich działania.

§ 8. Audyt i weryfikacja

1. Powierzający ma prawo do przeprowadzenia raz w roku (lub niezwłocznie po stwierdzeniu naruszenia bezpieczeństwa) audytu zgodności przetwarzania u Przetwarzającego, po uprzednim zawiadomieniu z 14-dniowym wyprzedzeniem.

2. Strony uzgadniają, że audyt może zostać zrealizowany poprzez przekazanie przez Przetwarzającego pisemnych wyczerpujących odpowiedzi na listę pytań kontrolnych oraz udostępnienie dokumentacji technicznej dotyczącej środków bezpieczeństwa, w tym dokumentu, o którym mowa w § 6 ust. 2.

§ 9. Naruszenia i usuwanie danych

1. Przetwarzający zgłasza Powierzającemu każde stwierdzone naruszenie ochrony danych osobowych bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu 48 godzin od jego wykrycia (zapewniając należytą staranność i czas na weryfikację techniczną), na adres e-mail administratora Konta, podając informacje niezbędne Powierzającemu do wypełnienia obowiązków z art. 33 RODO w zakresie znanym Przetwarzającemu w chwili zgłoszenia i uzupełniając je sukcesywnie.

2. Po zakończeniu Umowy Przetwarzający przechowuje dane w trybie tylko do odczytu i eksportu przez Okres Przejściowy określony w Regulaminie, w celu umożliwienia Powierzającemu ich eksportu, a następnie trwale, nieodwracalnie i skutecznie usuwa całe Konto wraz ze wszystkimi kopiami zapasowymi w cyklu ich rotacji, o którym mowa w § 6 ust. 1. Usunięcie potwierdza protokołem usunięcia danych przesłanym Powierzającemu.

§ 10. Odpowiedzialność

1. Każda ze stron odpowiada za szkody rzeczywiste wyrządzone drugiej stronie w wyniku naruszenia postanowień niniejszej umowy lub przepisów RODO na zasadach ogólnych.

2. W przypadku Wariantu B, Powierzający (Zarządca) ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec zarządzanych Wspólnot (ADO) za wykazanie istnienia ważnych upoważnień i zgód na podpowierzenie danych osobowych firmie OP-KOM.

Załącznik A: Wykaz podprocesorów platformy wspolnoty.app

Podmiot	Rola w przetwarzaniu	Lokalizacja	Podstawa transferu / Uwagi
OP-KOM Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe Robert Poźniak	Hosting aplikacji i baz danych, utrzymanie środowiska SaaS	Polska (EOG)	Nie dotyczy (brak transferu). Dane są w pełni odizolowane logicznie.
Cloudflare, Inc. (San Francisco, USA)	Tunel sieciowy, ochrona brzegu przed atakami DDoS, optymalizacja CDN	USA (serwery brzegowe globalnie, w tym w EOG)	Umowa powierzenia Cloudflare (DPA) zawierająca Standardowe Klauzule Umowne (SCC), zaakceptowana przez OP-KOM dnia 3 marca 2026 r. (data założenia konta Cloudflare, umowa powierzenia jest częścią warunków usługi Cloudflare), dodatkowo certyfikacja Cloudflare w ramach EU-US Data Privacy Framework (decyzja KE z 10.07.2023 r.). SCC stanowią samodzielną podstawę transferu na wypadek uchylenia DPF.
cyber_Folks S.A. (Poznań, Polska)	Wysyłka powiadomień e-mail z aplikacji (serwer SMTP w ramach usług hostingowych)	Polska (EOG)	Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych stanowiąca część warunków świadczenia usług cyber_Folks S.A., obowiązująca od rozpoczęcia korzystania z usług hostingowych przez OP-KOM (hosting resellerski nieprzerwanie od lutego 2021 r.). Brak transferu poza EOG.