

Umowa najmu lokalu użytkowego
nr ARS/ /A/UM/2026

zawarta w dniu 2026 roku w Płocku, pomiędzy:

Agencją Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy Placu Stary Rynek 5 lok.6A
774-23-88-782; Regon 610993612; KRS nr 0000044769; Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi,
XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu -

Wiceprezesa Zarządu -

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

..... z siedzibą NIP:; Regon:, KRS:
.....; reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy nr 3 o powierzchni 51,30 m² stanowiący własność Wynajmującego, położony w budynku przy ul. Grodzkiej 8 w Płocku, składający się z: jednej sali głównej, pomieszczenia w.c. wyposażonego w następujące instalacje: instalacja elektryczna, instalacja wody zimnej i ciepłej, kanalizacja sanitarna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacje teletechniczne – światłowód, tv naziemna. W pomieszczeniu w.c. zamontowany system wentylacji mechanicznej jednorurowej wywiewnej wentylatorami natynkowymi. Świeże powietrze doprowadzane jest do lokali za pomocą nawiewników okiennych. Dla pomieszczeń usług przewidziano możliwość wykonania przez najemców wentylacji przez zaprojektowanie kanałów odprowadzających powietrze zużyte na zewnątrz budynku (centrala wentylacyjna – projekt i wykonanie po stronie najemcy).

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu na warunkach określonych niniejszą Umową wyłącznie na cele, zgodnie ze złożonym oświadczeniem z dnia r. Jeżeli wykorzystanie Lokalu na ten cel wymaga uzyskania zgód odpowiednich organów administracji publicznej, Najemca zobowiązuje się uzyskać takie zgody na własne ryzyko, przy czym o wystąpieniu o taką zgodę i uzyskanych decyzjach Najemca ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Wynajmującego.
2. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określonego załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.

3. Najemca nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu opisanego w § 1 niniejszej Umowy z zastrzeżeniem ewentualnych uwag w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają, że miesięczny czynsz najmu będzie wynosił zł netto plus należny podatek VAT, tj. przy przyjęciu stawki czynszu netto zł/m² plus należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu wymienionego w ust.1 Najemca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją Lokalu, w szczególności koszty: wody, ścieków, abonamentu za wodę, centralnego ogrzewania i ciepłej wody w wysokościach określonych w załączniku nr 2, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.
3. Wynajmujący będzie refakturował na Najemcę koszty energii elektrycznej dostarczonej do Lokalu bez naliczania żadnych marż i dodatkowych opłat.
4. Wynajmujący będzie wystawiał i udostępniał faktury ustrukturyzowane w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) zgodnie z przepisami ustawy o VAT. Nabywca akceptuje tę formę dokumentowania transakcji.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy na wywóz nieczystości.
6. Czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji. Wzrost czynszu następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywany jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od dnia 01.01.2027r.
7. Zmiana wysokości czynszu, następuje za pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego bez konieczności sporządzenia aneksu do Umowy ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.
8. Należności wymienione w ust. 1, 2, 3 płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
9. W przypadku opóźnienia w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych. Niezależnie od powyższego, w przypadku zalegania z zapłatą czynszu lub kosztów związanych z eksploatacją Lokalu, Wynajmujący jest uprawniony, po bezskutecznym upływie dodatkowego udzielonego terminu co najmniej 7 dni na zapłatę długu, niezależnie od prawa do wypowiedzenia Umowy, do odcięcia Lokalu od dostaw energii elektrycznej do czasu pełnego uregulowania wszystkich zobowiązań pieniężnych ciążyących na Najemcy w stosunku do Wynajmującego. W takim przypadku Najemcy nie przysługują w stosunku do Wynajmującego żadne roszczenia, w tym w szczególności roszczenie o zapłatę odszkodowania.
10. W przypadku korzystania z Lokalu bez tytułu prawnego, naliczone będzie wynagrodzenie miesięczne za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 100% miesięcznego czynszu brutto, opłaty eksploatacyjne na zasadach opisanych w Umowie oraz kara umowna w wysokości 0,5 % miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w oddaniu Lokalu Wynajmującemu, za okres od dnia rozwiązania Umowy do dnia faktycznego przekazania Lokalu Wynajmującemu.
11. Wynagrodzenie oraz kara umowna naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc kalendarzowy, a w przypadku wydania Lokalu w trakcie miesiąca kalendarzowego – proporcjonalnie w stosunku do liczby dni zajmowania Lokalu.

§ 4

1. Najemca w dniu wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto tj..... zł.
2. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego o zapłatę zaległego czynszu, kar umownych i roszczeń z tytułu przywrócenia lokalu do należytego stanu oraz innych roszczeń Wynajmującego, Najemca przekaza Wynajmującemu w terminie do dnia oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 250.000,00zł., w którym zostanie stwierdzone, że wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 31.12.2036r. zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie złożenie przez Wynajmującego oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, że pomimo wezwania do zapłaty dług nie został w wyznaczonym terminie uregulowany, przy czym przed doręczeniem tego aktu Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia Wynajmujący uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 500 zł. za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 50.000,00 zł.
3. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego o zwrot Lokalu po wygaśnięciu niniejszej Umowy, Najemca przekaza Wynajmującemu w terminie do dnia oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt. 4 k.p.c. co do obowiązku wydania Lokalu i opróżnienia go z osób i rzeczy w terminie 14 dni od rozwiązania Umowy. Przed doręczeniem tego aktu Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia Wynajmujący uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 500 zł za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 50.000,00 zł.
4. Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania przenoszącego wartość zastrzeżonych kar umownych.
5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu, odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
6. Z kaucji określonej w ust. 1 Wynajmujący może dokonać potrącenia należności ze wskazanych tytułów, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w ciągu 1 miesiąca od daty potrącenia jej przez Wynajmującego.
7. Niewykorzystana kwota kaucji, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości określonej umową rachunku bankowego bieżącego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest prowadzić w Lokalu wyłącznie działalność, określoną w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób nie zakłócający uprawnień użytkowników innych lokali w budynku, zaś po zakończeniu stosunku najmu - zwrócić lokal w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego protokołem opisanym w § 2 ust. 2 Umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji związanych z charakterem prowadzonej działalności

gospodarczej.

3. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania porządku w Lokalu i jego najbliższym otoczeniu w należyłym stanie sanitarno – porządkowym.
4. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu gestorom sieci i służbom miejskim do wszelkich urządzeń i sieci znajdujących na terenie będącym przedmiotem najmu celem ich przeglądu, konserwacji, naprawy.
5. Najemca odpowiada na zasadach ogólnych za szkody wyrządzone z jego winy w stosunku do osób trzecich, a powstałe w wyniku wadliwego korzystania z Lokalu.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, tj.: w szczególności:
 - 6.1. Przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technicznych;
 - 6.2. Wyposażenia Lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice;
 - 6.3. Zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie;
 - 6.4. Zapewnienia osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji;
 - 6.5. Przygotowania Lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej;
 - 6.6. Zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
 - 6.7. Ustalenia sposobów postępowania na wypadek powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.

§ 6

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt dokona ubezpieczenia Lokalu oraz znajdującego się w nim wyposażenia i rzeczy ruchomych od wszelkich szkód.
2. Wynajmujący nie odpowiada za rzeczy i przedmioty pozostawione i przechowywane w Lokalu lub bez względu na to, czyją stanowią one własność, chyba że jest zobowiązany do naprawienia szkody z mocy przepisów kodeksu cywilnego o odpowiedzialności za czyny niedozwolone bądź odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań.

§ 7

Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do wykonania wszelkich konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania Lokalu w należyłym stanie technicznym, w szczególności: konserwacji i bieżącej naprawy podłóg, posadzek i ścian; okien i drzwi, w tym wymiany szyb okiennych i drzwiowych; urządzeń oraz instalacji sanitarnych, stanowiących wyposażenie Lokalu jak również bieżącej naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w Lokalu bez wymiany przewodów. Najemca nie jest uprawniony żądać zwrotu nakładów poniesionych z powyższych tytułów.

§ 8

1. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Lokalu wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym. Zakres oraz zgoda, o których mowa w zdaniu pierwszym, wymagają dla swej ważności formy pisemnej bądź dokumentowej.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy na adaptację Lokalu na potrzeby prowadzonej działalności, przy czym nie może ona w sposób istotny i nieodwracalny zmieniać substancji ani przeznaczenia rzeczy, jak również konstrukcji budynku. W razie potrzeby, szczegółowy zakres prac adaptacyjnych zostanie określony przez strony

Handwritten signature

Handwritten signature

w dodatkowym dokumencie. Przeprowadzanie prac remontowo-budowlanych wymaga każdorazowo uzyskania zgody Wynajmującego w formie pisemnej lub dokumentowej.

3. W przypadku konieczności uzyskania jakichkolwiek uzgodnień, opinii lub decyzji związanych z prowadzoną działalnością, Najemca zobligowany jest uzyskać zgodę odpowiednich organów, instytucji lub jednostek.
4. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieposiadania pozwoleń i zezwoleń, opisanych w ust. 2 i ust. 3 obciążają Najemcę.
5. W chwili opuszczenia Lokalu, zmiany wynikłe z poczynionych nakładów i adaptacji Lokalu pozostają nieodpłatnie na stanie Wynajmującego lub na żądanie Wynajmującego, Najemca przywróci stan Lokalu do stanu z dnia wydania go Najemcy. W przypadku demontażu nakładów, Lokal musi zostać przekazany w stanie uporządkowanymi opróżnionym z nakładów.

§ 9

1. Umieszczenie na ścianie budynku oraz witrynie okiennej i drzwiowej reklamy, szyldu, ogłoszenia, informacji lub innego urządzenia reklamowego itp. wymaga zgody właściciela nieruchomości, pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 36 ust.1pkt.10 i 11 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w razie uchylecia ww. ustawy, zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami oraz opinii Zespołu ds. Estetyki Miasta.
2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem szyldu oraz jego demontażem obciążają Najemcę.
3. Po zakończeniu okresu najmu, szyld zostanie przez Najemcę estetycznie usunięty w ciągu 14 dni bez wezwania, tak aby miejsca po montażu i reklamie były niewidoczne. W razie nie usunięcia szyldu w tym terminie, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia szyldu na koszt i ryzyko Najemcy. W razie powstania szkód przy montażu lub demontażu szyldu albo szkód związanych z funkcjonowaniem szyldu, Najemca zapłaci Wynajmującemu z tego tytułu odszkodowanie.
4. Najemca ma prawo - jeżeli uwarunkowania techniczne temu nie sprzeciwiają się – założyć na własny koszt i na swoje imię linię telefonii stacjonarnej oraz Internetu.
5. Najemca zobowiązany jest stosować postanowienia Uchwały Nr 381/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2020r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta Płocka.

§ 10

1. Umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony od dnia podpisania.
2. Każda ze stron może rozwiązać Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 2 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący jest uprawniony wypowiedzieć Umowę za skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - 3.1. nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, po udzieleniu mu przez Wynajmującego dodatkowego, terminu 7 dni do uregulowania zaległości;
 - 3.2. używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza się

do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać Lokalu w taki sposób, lub

- 3.3. zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, w tym nie wykonuje zobowiązań opisanych w § 7, lub
- 3.4. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
- 3.5. oddał Lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego, lub
- 3.6. narusza istotne postanowienia umowy, w szczególności § 2 ust. 1, § 8; § 9 ust. 1, § 9 ust. 5 § 12 lub
- 3.7. zostanie postawiony w stan likwidacji przymusowej lub dobrowolnej,
- 3.8. zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań lub złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, lub gdy do właściwego sądu złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy;
- 3.9. nie dostarczy oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt.5 k.p.c. oraz w trybie art. 777 § 1 pkt.4 k.p.c.

§ 11

1. Najemca dokona zwrotu Lokalu i opróżnionego z osób i rzeczy w terminie 14 dni od daty rozwiązania Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal i pomieszczenie przynależne w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji związanych z charakterem prowadzonej działalności gospodarczej. Odbiór Lokalu przez Wynajmującego następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. W przypadku, gdy Najemca nie dokona ciężącego na nim obowiązku odnowienia Lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru Lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu wykonywanego przez Wynajmującego, nie dłużej niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości ostatniego czynszu brutto oraz bieżących opłat za usługi i media w terminie 14 dni od wezwania.
4. W przypadku nieopróżnienia i nieopuszczenia Lokalu przez Najemcę, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, oprócz odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu, Wynajmujący może żądać, za każdy dzień zwłoki w opróżnieniu i opuszczeniu Lokalu, zapłaty kary umownej w wysokości 3% miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu zakończenia umowy najmu.

§ 12

1. Treść niniejszej Umowy jest poufna i stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, podlegającą ochronie na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
2. Strony zobowiązują się nie udostępniać innym podmiotom treści Umowy oraz informacji dotyczących Umowy w formie przetworzonej, bez zgody drugiej strony. Zastrzeżenie nie dotyczy postępowań sądowych oraz obsługi prawnej strony Umowy.

§ 13

1. Przetwarzanie danych osobowych Najemcy odbywa się na podstawie Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych

Handwritten signature

Handwritten signatures

osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., str. 1 – tzw. RODO oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000 z późn. zm.).

2. Wynajmujący jest Administratorem danych osobowych Najemcy.
3. Dane osobowe Najemcy, Wynajmujący będzie przetwarzał w celu związanym z zawarciem i wykonaniem umowy najmu (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) oraz realizacją związanych z tym obowiązków prawnych ciężących na Administratorze danych osobowych (art.6 ust.1 lit. c) RODO), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Podanie danych w zakresie wskazanym w niniejszej Umowie jest dobrowolne, ale niezbędna w celu realizacji ww. celów.
5. Najemca ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych i ich sprostowania przetwarzanych przez Wynajmującego (Administratora). Dodatkowo ma prawo do przenoszenia danych oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania a także prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy RODO.
6. W załączeniu Klauzula informacyjna dla najemców lokali mieszkalnych / usługowych / miejsc postojowych – załącznik nr 3 do umowy.
7. Każda ze stron umowy zapozna z treścią Klauzuli osoby, które w imieniu strony będą realizowały niniejszą umowę.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że co innego w konkretnym przypadku wynika z Umowy.
2. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach o identycznej treści, po jednej dla każdej ze Stron.
4. Wszelka korespondencja będzie doręczana na adres wskazany w komparycji Umowy. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu korespondencyjnego, doręczenie korespondencji na adres dotychczasowy nastąpi ze skutkiem prawnym. Korespondencja nie podjęta z placówki pocztowej będzie uważana za doręczoną w ostatnim dniu awizacji.

Integralną częścią umowy stanowią:

1. Protokół zdawczo – odbiorczy
2. Zestawienie należności z tytułu usług i mediów
3. Klauzula informacyjna
4. Regulamin porządkowy nieruchomości

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZESTAWIENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU USŁUG I MEDIÓW

..... Najemca lokalu użytkowego nr 3 przy ul. Grodzka 8 w Płocku zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz ustalony przez Wynajmującego oraz miesięczne opłaty w wysokości ustalonej przez Usługodawcę w niżej wymienionej wysokości:

Czynsz za lokal użytkowy od dnia podpisania umowy:

..... zł/m² x 51,30 m² =zł + 23% VAT = zł brutto

Opłata za c.o.

4,00 zł/m² x 51,30 m² = 205,20 zł netto + 23 % VAT = 252,40 zł brutto

Woda i ścieki wg wskazań wodomierza:

zimna woda: 6,88 zł/m³ netto + 8% VAT= 7,43 zł/m³

ścieki: 9,90 zł/m³ netto + 8% VAT= 10,69 zł/m³

podgrzanie wody: 11,00 zł/m³ + 23% VAT = 13,53 zł/m³

Abonament za wodę:

0,15 zł netto x 1 = 0,15 zł/m-c netto + obowiązujący podatek VAT

Energia elektryczna – wg otrzymanych faktur

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

KLAUZULA INFORMACYJNA
dla najemców lokali mieszkalnych / usługowych / miejsc postojowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 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”), informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Płocku, Plac Stary Rynek 5 lok. 6A, tel. 24 367-68-40.
2. W sprawach związanych z ochroną danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail iod@ars.plock.pl oraz na adres siedziby.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu związanym z zawarciem i wykonaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego / usługowego / miejsca postojowego należącego do Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. oraz realizacją związanych z tym obowiązków prawnych ciążyących na Spółce, na podstawie art. 6 ust 1 pkt b i c.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą następujące podmioty:
 - a. organom władzy publicznej oraz podmiotom wykonującym zadania publiczne lub działającym na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa
 - b. kontrahentom Spółki, biurom informacji gospodarczych oraz innym podmiotom, którym na podstawie przepisów prawa lub innych stosowanych umów podpisanych przez ARS Sp. z o.o. przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest ARS Sp. z o.o. w tym m.in. obsługa IT, kancelarie prawne, likwidatorzy szkód, konserwatorzy, wykonawcy, kurierzy
 - c. podmiotom uprawnionym do uzyskania danych na podstawie obowiązującego prawa, które wystąpią do ARS Sp. o.o. z żądaniem udostępnienia danych zawierającym stosowną podstawę prawną,
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do zawarcia umowy i jej wykonania oraz do czasu przedawnienia wszelkich roszczeń wynikających ze stosunków prawnych łączących Państwa a ARS Sp. z o.o., a także przez okres wynikających z prawnych obowiązków np. archiwalnego i podatkowego.
6. Posiada Pani/Pan, z wyjątkiem zastrzeżonym przepisami prawa, prawo:
 - a. dostępu do swoich danych osobowych,
 - b. sprostowania swoich danych osobowych,
 - c. usunięcia swoich danych osobowych,
 - d. ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,
 - e. przenoszenia swoich danych osobowych,
 - f. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych z przyczyn związanych z szczególną Państwa sytuacją zgodnie z art. 21 RODO.
7. Niezależnie od powyższego, przysługuje Panu/Pani uprawnienie do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza przepisy RODO,
8. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, lecz konieczne do zawarcia i wykonania umowy). Konsekwencją nie podania danych osobowych może być uniemożliwienie Spółce realizacji celów wskazanych w punkcie 3.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane poza terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego/do organizacji międzynarodowej.
Pana/Pani dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany (w tym w formie profilowania) w ten sposób, że w wyniku takiego zautomatyzowanego przetwarzania mogłyby zapadać jakiegokolwiek decyzje, miałyby być powodowane inne skutki prawne lub w inny sposób miałyby to istotnie wpływać na Pani/Pana uprawnienia.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-OBIORCZY
lokalu użytkowy nr 3 przy ul. Grodzkiej 8 w Płocku

W dniur. Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. zwaną **Wynajmującym** przekazuje, a **Najemca** przejmuje lokal użytkowy nr 3 przy ul. Grodzkiej 8 w Płocku, zgodnie z umową zawartą w dniu.....r.

Wynajmującego reprezentuje:

Najemcę reprezentuje:

1.Opis lokalu:

Ogólna powierzchnia lokalu: 51,30 m²

Wyszczególnienie	Stan w dniu przejęcia lokalu od Najemcy – opis wyposażenia pomieszczeń
Pomieszczenie 1 – sala główna	Sufit – Ściany – Podłoga – Stolarka drzwiowa – Stolarka okienna - Instalacja grzewcza – Instalacja elektryczna - Inne wyposażenie: - -
WC	Sufit – Ściany – Podłoga – Stolarka drzwiowa – Stolarka okienna - Instalacja grzewcza – Instalacja elektryczna - Inne wyposażenie: - -

2. Klucze

--	--

Julia

W. J.

Ilość przekazanych kompletów kluczy
-------------------------------------	----------------

3. Liczniki

Nazwa	Numer licznika	Stan licznika

Najemca nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu

.....
WYNAJMUJĄCY:

.....
NAJEMCA:

libem

201 9/24

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

DOTYCZĄCY ZASOBU

Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o. o.

Pl. Stary Rynek lok. 6A Płock

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali i budynków należących do zasobu Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. (zwanej dalej Wynajmującym), w szczególności osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, jak i współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu oraz inne osoby przebywające na stałe w lokalu (zwani dalej użytkownikami). Przepisy porządkowe wskazane w § 4 niniejszego Regulaminu dotyczą wszystkich osób przebywających w tych lokalach oraz budynkach.
2. W przypadku lokali należących do zasobu Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, obowiązują postanowienia niniejszego Regulaminu, chyba że Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła odrębny Regulamin Porządku Domowego, wówczas w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku obowiązuje Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki użytkowników w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania, utrzymania wymaganego stanu porządku i czystości oraz spokoju.

§ 2

1. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność cywilną - w granicach prawem określonych - za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu oraz osób, które za ich zgodą przebywają w lokalu.
2. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci i młodzież stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci i młodzież (np. wybijanie szyb, niszczenie ścian, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni itp.) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

§ 3

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie techniczno - eksploatacyjnym i higieniczno - sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.
2. Do obowiązków o których mowa w ust. 1 należy w szczególności:
 - 2.1. przestrzeganie wszelkich obowiązków nałożonych Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
 - 2.2. przestrzeganie oraz utrzymywanie czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, strychach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku, z jednoczesnym przestrzeganiem przepisów p.poż.
 - 2.3. utrzymywanie sprawnej instalacji wentylacyjnej, poprzez jej nie zasłanianie i nie zamykanie,
 - 2.4. codzienne wietrzenie lokali mieszkalnych poprzez otwieranie okien,
 - 2.5. stosowanie opału dostosowanego do rodzaju pieca znajdującego się w lokalu mieszkalnym,
 - 2.6. stosowanie oryginalnych i właściwych co do wartości bezpieczników zabezpieczających sieć energetyczną w lokalu mieszkalnym.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego wstrzymania ich eksploatacji, jeżeli dalsze ich używanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska oraz podjęcia właściwych działań zaradczych. W takich przypadkach należy niezwłocznie powiadomić:
 - 3.1. Właściciela nieruchomości
 - 3.2. Administratora (jeżeli Właściciel powierzył administrowanie przedmiotowym lokalem/budynkiem);
 - 3.3. odpowiednie służby:

pogotowie gazowe – 992
pogotowie energetyczne – 991
pogotowie wodociągowe – 994
pogotowie ratunkowe – 999
straż pożarna - 998
policja – 997 lub 112

4. Użytkownicy zobowiązani są zezwolić na wstęp do lokalu i pomieszczeń przynależnych upoważnionym przez Wynajmującego służbom, w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów budynków i instalacji oraz ich doraźnego sprawdzenia.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu, użytkownik lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące obowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli użytkownik lub pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, upoważnione przez Wynajmującego osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy sytuacja wymaga pomocy straży pożarnej, również przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub osób pełnoletnich stale z nim zamieszkujących – Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika.
6. Użytkownicy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
7. Użytkownicy obowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w lokalu, w budynku, bądź na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Wynajmującego, do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
8. Wszelkie zmiany w instalacjach lokalowych dokonywane w czasie użytkowania lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Jakikolwiek zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym (np. wykonywanie lub rozbiora ścianek działowych, przebudowa balkonów, zakładanie krat itp.) lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a w przypadkach określonych przepisami Prawa Budowlanego dodatkowo zgody organu nadzoru budowlanego.
10. Na żądanie Wynajmującego, użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
11. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach wspólnych i piwnicach oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego.
12. Zabrania się instalowania jakichkolwiek anten na dachu czy elewacji budynku bez zgody Właściciela budynku.
13. Zabrania się używania w lokalu indywidualnych butli gazowych, jeżeli lokal należy do budynku wyposażonego w instalację podłączoną do sieci gazowej lub jeżeli lokal jest wyposażony przez Wynajmującego w kuchnie elektryczne.
14. Zabrania się montażu drzwi prowadzących do lokalu w sposób zmniejszający szerokość drogi ewakuacyjnej, tj. drzwi otwieranych na zewnątrz.
15. Zabrania się montażu jakichkolwiek reklam, banerów, elementów graficznych na elewacji budynku, balkonach, balustradach bez zgody Właściciela budynku.

III. PRZEPISY PORZĄDKOWE

§4

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22:00 – 6:00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić.
2. Wszelkie czynności związane z wykonywaniem robót budowlanych, używaniem elektronarzędzi, narzędzi ręcznych i innych powodujących hałas lub w inny sposób zakłócających spokój mogą być przeprowadzane od poniedziałku do soboty w godzinach 8:00 – 20:00 (z wyjątkiem dni świątecznych). Nie dotyczy to prac

- przy usuwaniu awarii w budynku lub w lokalu przez służby konserwatorskie bądź inne wyspecjalizowane podmioty.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym od poniedziałku do soboty w godzinach 8:00 – 20:00.
 4. Osoby posiadające w lokalach zwierzęta domowe, zobowiązane są do zapewnienia ochrony przed zagrożeniem i uciążliwością tych zwierząt dla innych osób, m.in. poprzez:
 - 4.1. sprawowanie opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla zwierząt i ludzi;
 - 4.2. bezwzględne przestrzeganie przepisów sanitarno – epidemiologicznych, w szczególności do dbania o stan sanitarny lokalu, nie powodujący uciążliwości dla innych użytkowników budynku i zgodny z zasadami współżycia społecznego;
 - 4.3. natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta;
 - 4.4. niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta;
 - 4.5. wykonywanie obowiązkowych szczepień;
 - 4.6. wyprowadzanie psów wyłącznie pod opieką osób dających gwarancję opanowania psa w momencie rozdrażnienia;
 - 4.7. wyprowadzanie psa na smyczy lub w kagańcu, a w przypadku psa rasy uznawanej za agresywną lub psa w typie tej rasy – obowiązkowo na smyczy i w kagańcu;
 - 4.8. niedopuszczanie do zanieczyszczania przez zwierzęta m.in. klatek schodowych, korytarzy, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych;
 - 4.9. utrzymywanie zwierząt domowych w lokalach w ilościach nie stwarzających uciążliwości dla osób zamieszkujących w lokalu i w budynku, w szczególności prowadzenia hodowli.
 5. W mieszkaniach, piwnicach, na korytarzach i balkonach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
 6. Skrzynki na kwiaty oraz donice powinny być umocowane na parapetach i balkonach w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
 7. Zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych (korytarzy, klatek schodowych) oraz strychów przedmiotami wyposażenia lokalu, materiałami budowlanymi, wózkami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację i ewakuację. Jeżeli jednak jest to konieczne, np. ze względu na prowadzone prace remontowe w lokalu, wystawianie ww. przedmiotów jest dopuszczalne, o ile nie jest to uciążliwe dla pozostałych użytkowników oraz nie zagraża bezpieczeństwu, jednakże przez czas nie dłuższy niż 7 dni. Na wezwanie Wynajmującego przedmioty te należy usunąć niezwłocznie. Nie zastosowanie się do wezwania może spowodować usunięcie przedmiotów na koszt użytkownika, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny i/lub strych.
 8. Zabrania się niszczenia trawy na zieleńcach, uszkodzania drzewek itp.
 9. Ruch i parkowanie pojazdów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i zgodnie z zasadami ruchu drogowego oraz w sposób nie powodujący uszkodzeń chodników i zieleńców. Zabrania się:
 - 9.1. wjeżdżania samochodami i pojazdami jednośladowymi (z wyłączeniem rowerów) na chodniki i alejki pomiędzy budynkami;
 - 9.2. parkowania pojazdami na drogach dojazdowych do trafostacji, hydrantów i altanek śmietnikowych oraz w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom uprzywilejowanym lub specjalistycznym. Nie zastosowanie się do powyższego zakazu może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt jego właściciela lub posiadacza;
 - 9.3. mycia, wykonywania napraw i przeglądów pojazdów oraz długotrwałego rozgrzewania lub próbowania silników spalinowych na terenie nieruchomości;
 - 9.4. pozostawiania wraków pojazdów na terenie nieruchomości.
 10. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających oraz używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych budynku, na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach i na strychach.
 11. Zabrania się zakłócania porządku i spokoju, w szczególności:
 - 11.1. zanieczyszczania wspólnej części budynku i posesji,
 - 11.2. pisania, drapania na ścianach, malowania ścian pomieszczeń wspólnych, ścian zewnętrznych budynku,
 - 11.3. wyrzucania czegokolwiek przez okna,



- 11.4. karmienia ptaków na parapetach okiennych,
- 11.5. przetrzymywania w piwnicach produktów mogących stanowić pożywienie dla gryzoni oraz hodowania i przetrzymywania zwierząt,
- 11.6. wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji,
- 11.7. przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i w pomieszczeniach wspólnych,
- 11.8. hałasowania.

IV.GOSPODARKA ODPADAMI

§ 5

1. Mieszkaniowy zasób podlega obowiązującemu na terenie miasta Płocka gminnemu systemowi gospodarowania odpadami komunalnymi. Szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Płocka określa przyjęty przez Radę Miasta Płocka Regulamin.
2. Obowiązkiem użytkowników jest wrzucanie odpadów do pojemników w wyznaczonych w tym celu punktach gromadzenia odpadów.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenie.
4. Zabrania się wyrzucania pod altanami śmietnikowymi oraz do pojemników i kontenerów znajdujących się wewnątrz altan:
 - 4.1. odpadów wielkogabarytowych (np. mebli, dywanów, wykładzin, wózków dziecięcych, rowerów, dużych zabawek, materacy). Odpady te należy gromadzić w pobliżu altanek śmietnikowych lub komór zsypanych;
 - 4.2. zużytego sprzętu elektrycznego lub elektronicznego (np. sprzętu AGD, sprzętu komputerowego, zabawek na baterie, zegarków elektronicznych i innych). Odpady te należy przekazać do punktów zbierania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz placówkom handlowym;
 - 4.3. odpadów powstałych w wyniku prowadzenia prac remontowych, jak gruz i odpady budowlane. Odpady te należy gromadzić w odpowiednich workach typu big-bag, kontenerach lub workach przeznaczonych do gromadzenia odpadów poremontowych i budowlanych stanowiących odpady komunalne, otrzymanych od podmiotu odbierającego odpady komunalne w danym sektorze miasta, po uprzednim złożeniu do ww. podmiotu stosownego wniosku w tym zakresie.

V.POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§6

1. Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników dotyczące przestrzegania niniejszego Regulaminu powinny być kierowane na piśmie do Wynajmującego lub Administratora.
2. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Wynajmujący może kierować do właściwych organów zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa lub wykroczenia, w przypadku gdy ich działanie stanowi przestępstwo lub wykroczenie.
3. Wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu (art. 11 ust. 2 pkt. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.) lub wytoczenia powództwa przez innych lokatorów lub właścicieli innego lokalu w tym budynku o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia (art. 13 ust. 1. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

§7

Zobowiązuje się wszystkich użytkowników lokali i budynków należących do zasobu Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. Płock do bezwzględnego przestrzegania niniejszego Regulaminu, zatwierdzonego Uchwałą Zarządu nr 30/2781/2/24 z dnia 08.05.2024r.

U

[Signature]