

**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 4, stanowiący własność Wynajmującego, położony w budynku przy ul. Tumskiej 13 w Płocku o łącznej powierzchni użytkowej 104,65 m<sup>2</sup>, składający się z: sali sprzedaży, w.c. wyposażonego w następujące instalacje:

- wodno – kanalizacyjną,
- ciepłej wody,
- centralnego ogrzewania
- elektryczną (dalej: „Lokal”).

**§ 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. Miesięczny czynsz wynosi ..... plus należny podatek VAT, tj.: przy przyjęciu stawki czynszu netto ...../ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Lokalu 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, ciepłej wody i centralnego ogrzewania 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 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 przekaze 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 31.12.2035r. 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 przekaze 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 lokalu 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:
  - a. Przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technicznych;
  - b. Wyposażenia Lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice;
  - c. Zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie;
  - d. Zapewnienia osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji;
  - e. Przygotowania Lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej;
  - f. Zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
  - g. 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, 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 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 uporządkowanym 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 uchylenia 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:
  - a. nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, po udzieleniu mu przez Wynajmującego dodatkowego, terminu 7 dni do uregulowania zaległości;

- b. 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
- c. zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, w tym nie wykonuje zobowiązań opisanych w § 7, lub
- d. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
- e. oddał Lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego, lub
- f. narusza istotne postanowienia umowy, w szczególności § 2 ust. 1, § 8; § 9 ust. 1, § 9 ust. 5 § 12 lub
- g. zostanie postawiony w stan likwidacji przymusowej lub dobrowolnej,
- h. zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań lub złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, lub gdy do właściwego sądu złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy;
- i. 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 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 ciążących 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 (Administradora). 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**

**ZAŁĄCZNIK**

**DO UMOWY NR ..... z dnia .....**

..... **Najemca** lokalu użytkowego nr 4 przy ul. Tumskiej 13 zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz ustalony przez **Wynajmującego** oraz miesięczne opłaty w wysokości ustalonej przez Usługodawcę w niżej wymienionej wysokości:

**Czynsz za lokal użytkowy**

..... zł/m<sup>2</sup> x 104,65 m<sup>2</sup> = .....zł netto + 23% VAT= ..... zł brutto

**Opłata za centralne ogrzewanie**

4,47 zł/m<sup>2</sup> x 104,65 m<sup>2</sup> = 467,79 zł netto + 23% VAT = 575,38 zł brutto

**Woda i ścieki wg wskazań wodomierza:**

zimna woda: 6,88 zł/m<sup>3</sup> netto + 8% VAT= 7,43 zł/m<sup>3</sup>

ścieki: 9,90 zł/m<sup>3</sup> netto + 8% VAT= 10,69 zł/m<sup>3</sup>

podgrzanie wody: 11,00 zł/m<sup>3</sup> + 23% VAT = 13,53 zł/m<sup>3</sup>

**Abonament za wodę:**

1,06 zł/m-c netto + 8% VAT= 1,14 zł brutto

.....  
**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](mailto: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 ciężących 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. archiwacyjnego 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 4 przy ul. Tumskiej w Płocku

W dniu .....r. Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. zwaną **Wynajmującym** przekazuje, a **Najemca** przejmuje lokal użytkowy nr 4 przy ul. Tumskiej 13 w Płocku, zgodnie z umową zawartą w dniu.....r.

Wynajmującego reprezentuje:

Najemcę reprezentuje:

**1.Opis lokalu:**

**Ogólna powierzchnia lokalu:** 104,65 m<sup>2</sup>

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

	Podłoga – ..... Stolarka drzwiowa – ..... Stolarka okienna - ..... Instalacja grzewcza – ..... Instalacja elektryczna - ..... Inne wyposażenie: - ..... - .....
WC 2	Sufit – ..... Ściany – ..... Podłoga – ..... Stolarka drzwiowa – ..... Stolarka okienna - ..... Instalacja grzewcza – ..... Instalacja elektryczna - ..... Inne wyposażenie: - ..... - .....

## 2. Klucze

Ilość przekazanych kluczy	kompletów .....	.....
		.....

## 3. Liczniki

Nazwa	Numer licznika	Stan licznika

Najemca nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu

.....  
**WYNAJMUJĄCY:**

.....  
**NAJEMCA:**

**REGULAMIN**  
**UŻYTKOWANIA LOKALI ORAZ PORZĄDKU**  
**I WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI WE WSPÓLNOCIE**  
**MIESZKANIOWEJ TUMSKA 13 W PŁOCKU**

---

Ilekrót w regulaminie jest mowa o:

- Zarządzie Wspólnoty – należy przez to rozumieć organ wspólnoty mieszkaniowej, który kieruje sprawami wspólnoty, złożony z osób fizycznych,
- Zarządcy i Administratorze – należy przez to rozumieć firmę działającą na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie,
- Wspólnocie – należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową Tumska 13 w Płocku,

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1/ Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:

- 1.1. utrzymania w należytym stanie technicznym budynku i jego otoczenia oraz lokali i zainstalowanych w nich urządzeń i instalacji,
- 1.2. utrzymania porządku, higieny i estetyki posesji,
- 1.3. korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
- 1.4. zabezpieczenia przeciwpożarowego,
- 1.5. współżycia społecznego użytkowników posesji.

2/ Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia nie służące do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli są własnością wspólnoty mieszkaniowej.

W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytym stanie i otoczone nadzorem Zarządu Wspólnoty, Zarządcy i Administratora oraz ogółu mieszkańców.

3/ Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnoty mieszkaniowej, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynku i jego otoczeniu, podnoszenie estetyki posesji oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

4/ Właściciele we wspólnocie są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

5/ Właściciele we wspólnocie ponoszą pełną odpowiedzialność administracyjną i karną za szkody wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień regulaminu.

6/ W przypadku awarii, w celu skontrolowania stanu urządzeń lokalu właściciel obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu Zarządowi Wspólnoty oraz Zarządcy i Administratorowi przeprowadzającym przegląd techniczny.

Właściciel lokalu zobowiązany jest również do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych napraw w zakresie części wspólnej budynku.

**II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA**

1/ Obowiązki Zarządu Wspólnoty, Zarządcy i Administratora i właścicieli lokali określa Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. „O własności lokali” (t.j. Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 ze zmianami).

2/ Naprawami w lokalach są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

3/ Zarządca i Administrator oraz właściciele we wspólnocie są zobowiązani dbać o stan techniczny budynku i jego otoczenia, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku.

4/ Pozostałe naprawy nie wynikające z ust. 1 należą do obowiązków Wspólnoty, a ich realizacja uzależniona jest od technicznej konieczności wykonania i posiadanych środków na ten cel.

W szczególności do obowiązków Wspólnoty należy naprawa znajdujących się poza lokalami:

- 4.1. instalacji znajdujących się w częściach wspólnych budynku,
- 4.2. wyposażenia budynku służącego do użytku wszystkich właścicieli,
- 4.3. terenów utwardzonych wewnątrz posesji,
- 4.4. odnowienie klatki schodowej oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
- 4.5. drzwi wejściowych: do budynku, pomieszczeń ogólnego użytku,
- 4.6. stolarki okiennej na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 4.7. poszyć dachowych,

- 4.8. ścian elewacji budynków,
- 4.9. obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- 4.10. wszelkie naprawy wykończenia i wyposażenia pomieszczeń ogólnego użytku.

5/ Zarządca i Administrator ma obowiązek:

- 5.1. działając w porozumieniu i za zgodą Zarządu Wspólnoty wyegzekwowania od Inwestora usunięcia wad i usterek wynikłych z niewłaściwego wykonania lub wad materiałów budowlanych z okresu gwarancji, dotyczących części wspólnej budynku,
- 5.2. zapewnienie dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej oraz innych niezbędnych mediów, interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń,
- 5.3. oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku,
- 5.4. zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpośredniego przejścia do budynku.

6/ Właściciele budynku są zobowiązani do:

- 6.1. utrzymania swojego lokalu w należyłym stanie technicznym poprzez odnawianie lokalu i wykonywanie napraw zgodnie z obowiązkami wynikającymi z regulaminu,
- 6.2. używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
- 6.3. natychmiastowego zgłoszenia Zarządcy i Administratorowi zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać,
- 6.4. bezzwłocznego zgłoszenia Zarządcy i Administratorowi wszelkich stwierdzonych wad i usterek ,
- 6.5. zamykania za sobą drzwi wejściowych,
- 6.6. umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu upoważnionym przez Zarządcę i Administratora pracownikom w celu dokonania przeglądów technicznych oraz niezbędnych napraw pod rygorem ponoszenia skutków niewykonywania tych prac.

7/ Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zakładanie krat w oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za zgodą wspólnoty podjętą w formie uchwały i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

8/ Nie wolno naprawiać we własnym zakresie instalacji elektrycznych w częściach wspólnych nieruchomości ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Zarządcę i Administratora lub Zarząd Wspólnoty.

9/ Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

10/ Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody Zarządcy i Administratora jest surowo wzbronione.

11/ Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych bez zgody Zarządu Wspólnoty jest zabronione.

12/ Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatki schodowej zapałkami, patykami, drutem itp., co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

13/ O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę i Administratora, w przeciwnym razie właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.

14/ Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w czasie nieobecności właścicieli i konieczności jej usunięcia, w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności należy podać Zarządcy i Administratorowi dane osoby upoważnionej do udostępnienia wejścia do lokalu.

15/ W razie nie dokonania niezbędnych napraw oraz odnowień należących do obowiązków właściciela lokalu, Zarządca i Administrator po bezskutecznym wezwaniu, ma obowiązek przeprowadzenia tych napraw i odnowienia na jego koszt, a w przypadku wspólnie użytkowanych lokali, na wspólny koszt wszystkich użytkujących właścicieli.

### **III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI POSESJI**

1/ Do utrzymania czystości i porządku na terenie posesji konieczne jest współdziałanie Zarządcy i Administratora, Zarządu Wspólnoty i wszystkich właścicieli lokali.

2/ Zarządca i Administrator jest odpowiedzialny za kontrolę stanu sanitarno - porządkowego budynku i jego otoczenia.

3/ Do podstawowych obowiązków Zarządcy i Administratora należy:

- 3.1. numeracja nieruchomości (tablica lub napis z numerem nieruchomości, nazwą ulicy oraz nazwą zarządcy nieruchomości),

3.2. umieszczenie na parterze każdej klatki schodowej tablicy informacyjnej, w której powinny być umieszczone m.in.: numer telefonu i adres siedziby Zarządcy i Administratora posesji z godzinami przyjmowania interesantów, numery telefonów straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, pogotowia technicznego wodociągów, energetycznego, firmy prowadzącej bieżącą konserwację oraz pogotowie awaryjne,

3.3. nadzorowanie usuwania odpadów z niezabudowanej części nieruchomości i z części obiektu budowlanego przeznaczonego do wspólnego użytku,

3.4. nadzorowanie oczyszczania ze śniegu, lodu, błota oraz innych zanieczyszczeń i usuwania śliskości z ciągów pieszo - jezdnych,

3.5. nadzorowanie przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzować w pomieszczeniach ogólnego użytku,

3.6. nadzorowanie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz posesji,

3.7. nadzorowanie prowadzenia bieżącej konserwacji i pogotowia lokatorskiego

4/ Do podstawowych obowiązków właścicieli lokali należy:

4.1. utrzymanie lokalu w należyтым stanie czystości i higieny,

4.2. przestrzeganie czystości i porządku na klatce schodowej

4.3. zwalczanie zarobaczenia lokalu jak również udostępnienia lokalu w przypadku konieczności wykonania dezynsekcji w całym budynku przez przedsiębiorstwo specjalistyczne. Powyższa czynność wykonana w lokalu obciąża właściciela lokalu.,

4.4. uprzątnięcie zanieczyszczonego miejsca w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów itp.,

4.5. usuwanie szkód wyrządzonych przez własne dzieci w budynku i jego otoczeniu,

4.6. sprzątanie zanieczyszczeń na klatce schodowej i otoczeniu budynku, spowodowanych przez własne zwierzęta.

5/ Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.

6/ Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W razie zapchania rur właściciele lokali położonych ponad miejscami zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.

7/ Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników w nich usytuowanych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania, właściciel zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.

8/ Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci. Nieczystości nietypowe należy składować obok pojemników w pomieszczeniu śmietnika.

9/ Zabrania się montażu suszarek do suszenia bielizny za oknem oraz za balkonem.

10/ Niedopuszczalne jest umieszczenie na klatce schodowej żadnych przedmiotów jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych itp.

11/ Podlewanie kwiatów na parapetach zewnętrznych powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.

12/ Zabrania się rozkładania na całej nieruchomości wspólnoty pokarmów dla gołębi, kotów oraz innych zwierząt.

#### **IV. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE**

1/ Wszyscy właściciele lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

2/ Właściciele lokali zobowiązani są dostosować swoje postępowanie oraz korzystanie z urządzeń do wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

3/ W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję oraz Zarządcę i Administratora. Fałszywe informowanie podlega karze. Do czasu przybycia straży pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.

4/ Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.

5/ Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatce schodowej oraz w piwnicach jest zabronione.

#### **V. PODST. NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO**

1/ Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców i użytkowników budynku jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz zgodne i solidarne współżycie.

2/ Na terenie budynku w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.

3/ Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, takie jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynku oraz niszczenie zieleni i innych - odpowiedzialni są rodzice.

4/ Trzymanie w lokalu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.

5/ Psy poza obręb lokalu należy wyprowadzać na smyczy ze znacznikiem rejestracyjnym i w kagańcu.

6/ Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku, jego otoczeniu - odpowiadają ich posiadacze.

7/ Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców i użytkowników, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.

8/ Zabrania się:

8.1. przechowywania rowerów, motorowerów, skuterów, motocykli na klatce schodowej,

8.2. uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych,

8.3. parkowania pojazdów spalinowych w miejscach na ten cel nie przeznaczonych,

8.4. zabawy dzieci w miejscach na tych cel nie przeznaczonych np. na klatce schodowej.

9/ Mieszkaniec winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, samochód itp.). Pożądane jest ubezpieczenie lokalu od kradzieży z włamaniem w instytucjach ubezpieczeniowych.

10/ W trosce o bezpieczeństwo osobiste i mienie zarówno prywatne jak i Wspólnoty Mieszkaniowej Tumska 13 w Płocku, każdy użytkownik winien zgłaszać informację o zauważonych podejrzanych osobach przebywających na terenie posesji lub ich przestępczym działaniu do odpowiednich organów.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1/ Uwagi, skargi i wnioski odnośnie nie przestrzegania niniejszego regulaminu winny być zgłaszane pisemnie, ustnie w siedzibie Zarządcy i Administratora lub telefonicznie.

2/ W stosunku do osób nie przestrzegających niniejszego regulaminu można stosować upomnienia, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień, Zarząd Wspólnoty i Zarządca i Administrator mogą podejmować stosowne działania prawne.

3/ Niniejszy regulamin został przyjęty przez Wspólnotę Mieszkaniową Tumska 13 w Płocku.