

Projekt Umowy najmu lokalu użytkowego

nr ARS/ /A/UM/2022

zawarta w dniu 2022 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, kapitał zakładowy 32 536 500,00 zł., reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Jacka Kozińskiego

Wiceprezesa Zarządu - Dariusza Jakubowskiego

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

..... zamieszkałym

przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą

z siedzibą zakładu głównego

Regon:....., Pesel:

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy nr 4 stanowiący własność **Wynajmującego**, położony w budynku przy ul. **Tumskiej 13** w Płocku o łącznej powierzchni użytkowej **104,65 m²**, dla którego to budynku prowadzona jest księga wieczysta o numerze PL1P/00112827/6 przez Sąd Rejonowy w Płocku Wydział Ksiąg Wieczystych. Lokal składa się z: sali sprzedaży, w.c. i pomieszczenia socjalnego wyposażonego w następujące instalacje:

- 1) wodno – kanalizacyjną,
- 2) ciepłej wody,
- 3) centralnego ogrzewania
- 4) wentylację grawitacyjną
- 5) elektryczną.

§ 2

Wynajmujący oddaje **Najemcy** w najem lokal opisany w § 1, a **Najemca** lokal ten w najem przyjmuje.

§ 3

1. **Najemca** zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu na warunkach określonych niniejszą umową wyłącznie na cele
2. **Najemca** bez uzyskania zgody **Wynajmującego** nie ma prawa podnająć ani w inny sposób przekazać na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
3. Wydanie **Najemcy** przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określonego załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej umowy.
4. **Najemca** nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu opisanego w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 4

1. Ustala się miesięczny czynsz z tytułu najmu w wysokości zł netto plus obowiązujący podatek VAT, co wynika ze stawki zł/m² plus należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu wymienionego w ust.1, **Najemca** będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w szczególności koszty: zimnej i ciepłej wody, ścieków, centralnego ogrzewania, w wysokościach określonych w załączniku nr 2, stanowiącym integralną część niniejszej umowy .
3. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy o dostawę energii elektrycznej i wywozu odpadów komunalnych.
4. Miesięczny czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji. Zmiana czynszu następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od dnia 01.01.2023r.
5. Strony zgodnie ustalają, że czynsz może być podwyższany również w razie istotnej zmiany ciężarów publicznoprawnych, obciążających przedmiot najmu.
6. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4 i 5 następuje za pisemnym powiadomieniem **Najemcy** przez **Wynajmującego** bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
7. Należności wymienione w ust. 1, 2, płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na wskazany przez **Wynajmującego** rachunek bankowy tj.: 22 1240 3174 1111 0000 2891 4152.
8. W przypadku opóźnienia w płatnościach czynszu, **Wynajmujący** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego, naliczone będzie wynagrodzenie miesięczne za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu 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 najmu do dnia faktycznego przekazania **Wynajmującemu**, przedmiotu najmu nie więcej jednak niż równowartość 12- miesięcznego czynszu.
10. Wynagrodzenie oraz kara umowna naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc kalendarzowy, a w przypadku wydania przedmiotu najmu w trakcie miesiąca – proporcjonalnie w stosunku do liczby dni zajmowania przedmiotu najmu.

§5

1. **Najemca** wpłaci w dniu zawarcia Umowy 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** przekaże **Wynajmującemu** w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 200 000,00 zł., w którym zostanie stwierdzone, że wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 30.11.2032r. zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie wysłanie przez **Wynajmującego** do **Najemcy** wezwania do zapłaty żądanej kwoty, 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 200 zł. za każdy dzień opóźnienia.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** z tytułu wyrządzonych przez **Najemcę** szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
4. 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**.
5. Niewykorzystana kwota kaucji, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu . Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości określonej umową rachunku bankowego bieżącego.

§ 6

1. **Najemca** lokalu zobowiązany jest w wynajmowanym lokalu prowadzić wyłącznie działalność, określoną w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. **Najemca** zobowiązany jest używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób nie zakłócający uprawnień użytkowników innych lokali w budynku, zaś po zakończeniu stosunku najmu - zwrócić lokal z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.
3. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymywania porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu.
4. **Najemca** odpowiada na zasadach ogólnych za szkody wyrządzone z jego winy w stosunku do osób trzecich, a powstałe w wyniku wadliwego używania przedmiotu najmu.

§ 7

1. **Najemca** we własnym zakresie i na własny koszt dokona ubezpieczenia wynajmowanego 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.

§ 8

Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do wykonania wszelkich konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania przedmiotu najmu w należyтым 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.

§ 9

1. **Najemca** ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu - wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym z **Wynajmującym**. Zakres oraz zgoda, o których mowa w zdaniu pierwszym, wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. **Wynajmujący** zezwala **Najemcy** na adaptację przedmiotu najmu 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 określi załącznik do niniejszej umowy. Przeprowadzanie prac remontowo-budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnień pomiędzy stronami oraz uzyskania w razie konieczności – prawem wymaganych pozwoleń.
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 nie posiadania pozwoleń i zezwoleń, wspomnianych 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**.

§ 10

1. **Najemca** lokalu ma prawo do zamieszczenia na zewnątrz budynku szyldu, oznaczającego prowadzoną działalność, w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego**, pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień lub zezwoleń odpowiednich instytucji.
2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem szyldu oraz jego demontażem obciążają **Najemcę**.
3. Po zakończeniu okresu najmu, szyld zostanie estetycznie usunięty, tak aby miejsca po montażu i reklamie były niewidoczne. W razie powstania szkód przy montażu lub demontażu szyldu albo szkód związanych z funkcjonowaniem szyldu, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** z tego tytułu odszkodowanie, odpowiadające wysokości rzeczywiście wyrządzonej szkody.
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 przed ustawieniem wszelkich reklam, banerów, stojaków, sztalug i innych ozdób zarówno na ogrodzeniu, jak i na terenie ogródka, przedstawić ich wygląd do zaopiniowania przez Zespół do spraw Estetyki Miasta i spełnić warunki wskazane przez Zespół. Nie spełnienie warunków wskazanych przez Zespół do spraw Estetyki Miasta w terminie 7 dni stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 11

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas określony tj do dnia 31.10.2027r.
2. Stronom przysługiwać będzie opcja przedłużenia okresu obowiązywania umowy na kolejny 5 letni okres, pod warunkiem złożenia przez **Najemcę** oświadczenia woli o przedłużeniu stosunku najmu, najpóźniej na 6 miesięcy przed końcem dotychczasowego okresu najmu, czyli najpóźniej do 30.04.2027r. oraz o ile **Wynajmujący** zaakceptuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności powyższe oświadczenie woli **Najemcy**. W tej sytuacji Umowa ulega przedłużeniu do dnia 31.10.2032r.

§ 12

1. Umowa niniejsza może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, przez **Wynajmującego** w przypadku gdy **Najemca** :
 - 1) używa przedmiotu najmu 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 przedmiotu najmu w taki sposób, lub
 - 2) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - 4) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu przez okres co najmniej jednego pełnego okresu płatności, po udzieleniu mu przez **Wynajmującego** dodatkowego terminu 7 dni do uregulowania zaległości, lub
 - 5) oddał przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującego**, lub
 - 6) narusza istotne postanowienia umowy, w szczególności § 3 ust.1; § 4; 6; 8; 9; § 10 ust. 1; § 14 lub
 - 7) zostanie postawiony w stan likwidacji przymusowej lub dobrowolnej, lub
 - 8) nie przestawił wymaganych umową oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.
 - 9) zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań przez **Najemcę** po upływie miesiąca od przedstawienia mu przez **Wynajmującego** w trybie § 4 ust. 5 nie zaakceptowanej przez **Najemcę** podwyższonej stawki czynszu.
2. Wypowiedzenie umowy dla zachowania swojej ważności wymaga formy pisemnej, przedstawionej drugiej stronie osobiście, za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 13

1. **Najemca** opuści lokal w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy.
2. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot lokalu po wygaśnięciu umowy, **Najemca** przekaze **Wynajmującemu** w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej Umowy, 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 7 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 200 zł. za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż równowartość 12- miesięcznego czynszu.
3. **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym ponowne jego wynajęcie. Przejęcie przedmiotu najmu przez **Wynajmującego** następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. **Wynajmujący** ma prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 14

Najemca zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym ponowne jego wynajęcie. Przejęcie przedmiotu najmu przez **Wynajmującego** następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 15

Zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 961 z późn. zm.) **Najemca** lokalu zobowiązany jest do przestrzegania ochrony przeciwpożarowej, tj:

- 1) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technicznych,
- 2) wyposażenia lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
- 3) zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
- 4) zapewnienia osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,

- 5) przygotowania lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej,
- 6) zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
- 7) ustalenia sposobów postępowania na wypadek powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.

§ 16

1. Treść niniejszej umowy jest poufna i stanowić będzie 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.

§ 17

1. **Najemca** oświadcza, że znane są mu skutki zalegania w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych w postaci możliwości wypowiedzenia umowy najmu przez **Wynajmującego**, wytoczenia powództwa o zapłatę oraz skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.
2. Strony zgodnie oświadczają, że w wypadkach określonych w ust. 1 będą dążyć do polubownego załatwienia sprawy.
3. Strony zgodnie ustalają, że **Wynajmujący** uprawniony będzie do ściągania zaległych opłat czynszowych i opłat niezależnych pozasądowo, za pośrednictwem firmy windykacyjnej lub kancelarii prawnej. W takim wypadku koszty pozasądowego postępowania windykacyjnego obciążają **Najemcę**, na co **Najemca** niniejszym wyraża zgodę.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem opisanym w § 4 ust.6

§ 19

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 lokalu mieszkalnego (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) oraz realizacją związanych z tym obowiązków prawnych ciążyących na Administratorze danych osobowych (art.6 ust.1 lit. c) RODO), zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności: Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. **Najemca** ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych przetwarzanych przez **Wynajmującego** (Administratora).
5. W załączeniu Klauzula informacyjna dla najemców lokali usługowych – załącznik nr 3 do umowy

§ 20

Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 21

W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.

§ 22

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

§ 23

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 niepodjęta z placówki pocztowej będzie uważana za doręczoną po okresie awizacji.

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/m² x 104,65 m² = zł netto + 23% VAT=brutto

Opłata za centralne ogrzewanie

3,81 zł/m² x 104,65 m² = 398,72 zł netto + obowiązujący podatek VAT

Woda i ścieki wg wskazań wodomierza:

zimna woda: 5,00 zł/m³ netto + + obowiązujący podatek VAT

ścieki: 7,86 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT

podgrzanie wody: 11 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT

Abonament za wodę:

1,54 zł/m-c netto + obowiązujący podatek VAT.

.....
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 ciążących 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.
10. 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.

**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 Tumską 13 w Płocku,

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:
 - 1.1. utrzymania w należyтым 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.
3. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone nadzorem Zarządu Wspólnoty, Zarządcy i Administratora oraz ogółu mieszkańców.
4. 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.
5. 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.
6. Właściciele we wspólnocie ponoszą pełną odpowiedzialność administracyjną i karną za szkody wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień regulaminu.
7. 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.
8. 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. poszyc dachowych,
 - 4.8. ścian elewacji budynków,
 - 4.9. obróbk blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - 4.10. wszelkie naprawy wykończenia i wyposażenia pomieszczeń ogólnego użytku.
5. Zarządca i Administrator ma obowiązki:
 - 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 należyтым 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 deratyzacji 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 należyłym 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. sprzątnięcie 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 wynosić 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 PRZECIWOŻAROWE

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 22⁰⁰ do 6⁰⁰ 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 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 ten 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.