

UMOWA NAJMU LOKALU OKAZJONALNEGO

zawarta w dniu 9.12.2023 r. we Wrocławiu,

pomiędzy:

1. Przemysław Zawisza

zwana w dalszej części umowy „Wynajmującą”,.

a

1. Dmytro Kobyzskyi

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”,

wspólnie dalej zwanymi „Stronami”, a każda osobno „Stroną”,
zwana dalej „Umową”, o następującej treści:

Postanowienia ogólne oraz Przedmiot Umowy

§1

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr 32 położony na 6 piętrze budynku, znajdującego się we Wrocławiu przy ulicy **Hubskiej 60**, składający się z: przedpokoju, łazienki, pokoju, pokoju, salonu z aneksem kuchennym oraz garderoby o łącznej powierzchni ok 54 m² (zwanym dalej w Umowie jako „Lokal”).
2. Wyżej opisany lokal wykorzystywany będzie wyłącznie na cele mieszkalne.
3. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) Jest właścicielem wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr !!!
 - b) jest upoważniona do dysponowania Lokalem, w tym do zawierania umów najmu dotyczących przedmiotowego Lokalu,
 - c) Lokal znajduje się w należytych stanie użytkowym, technicznym i sanitarnym,- pierwszy najem,
 - d) Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich i ograniczeniami w dysponowaniu.

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Lokal Najemcy z dniem 9.12.2023 r. do wykorzystania na cele mieszkalne wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
2. Klucze do przedmiotowego lokalu przekazane zostaną Najemcy w ilości 2 komplet plus pilot do bramy garażowej.
3. Najemca zobowiązuje się użytkować Lokal z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny.
4. Najemca zobowiązany jest opuścić Lokal w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy i zwrócić go w stanie nie gorszym od stanu, w którym go zasiedlił, z uwzględnieniem normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.

§3

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony poczynawszy od dnia 9.12.2023 r. do dnia 9.12.2024 i może zostać przedłużona aneksem w formie pisemnej.

Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe

§4

1. Miesięczny czynsz najmu, Strony ustalają na kwotę **3300 zł** (słownie: tysiąc dwa tysiące pięćset złotych 00/100 groszy).
2. Czynsz najmu jest stały i nie ulegnie zmianie w trakcie trwania niniejszej umowy.
3. Ponadto Najemca zobowiązany jest do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją lokalu:
 - czynsz administracyjny w wysokości **610 zł** (słownie: sześćset dziesięć złotych 00/100 groszy) , nie stanowiący przychodu wynajmującego.
 - opłata za miejsce postojowe **200 zł** (słownie: dwieście złotych 00/100)Najemca zobowiązany jest do opłacania ww. należności wraz z czynszem najmu w sposób i terminie określonym w pkt. 4 oraz 6 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi wymienionymi w §4 pkt. 1 oraz 3 za okresu najmu poczynawszy od dnia 3.01.2024 będą uiszczane miesięcznie do 3 **go dnia** każdego miesiąca na konto bankowe Wynajmującego
5. Pierwszy czynsz oraz koszty związane z eksploatacją lokalu za okres **od 9.12.2023 r do 9.01.2024r.** w wysokości **4110zł** (słownie cztery tysiące sto dziesięć złotych 00/100 groszy) zostaną wpłacone w dniu podpisania umowy.
6. Konto Wynajmującego: **64 1050 1575 1000 0097 4334 7602** prowadzony przez BANK ING.
7. Najemca uiszcza tytułem kaucji kwotę **3300 zł** (słownie: trzy tysiące trzysta złotych 00/100 groszy), która zostanie

wpłacona gotówką w dniu podpisania umowy. Kaucja jest nieoprocentowana.

8. Wyżej wymieniona kaucja zostanie rozliczona w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pomniejszona o ewentualne koszty niezapłaconych rachunków oraz nierozliczonych szkód (o ile takowe wystąpią).

9. Kaucja nie może być traktowana, jako kwota należna za miesięczny wynajem (np. ostatni miesiąc najmu).

10. Zaliczki za media (prąd, ogrzewanie, woda ciepła oraz zimna), będą rozliczane raz w roku zgodnie z faktycznym zużyciem na podstawie rachunków ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową przedstawionych przez Wynajmującego.

W przypadku zmiany kwoty opłat płatnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę o zmianach, a Najemca zobowiązuje się do dokonywania opłat w zrewidowanej wysokości.

Koszty zużycia energii elektrycznej dokonywane będą przez Najemcę raz w m-cu w wysokości określonej w f-rze nadesłanej przez Tauron S.A.

11. Po zakończeniu najmu Strony dokonają ostatecznego rozliczenia kosztów eksploatacyjnych z uwzględnieniem stanu liczników (woda ciepła i zimna, ogrzewanie, energia elektryczna) na dzień zakończenia umowy najmu. W przypadku jeżeli z tytułu rozliczenia powstaje kwota do zapłaty przez Najemcę, Najemca zapłaci ją z tytułu opłat eksploatacyjnych, a w przypadku nadpłaty zostanie zwrócona Najemcy.

12. Najemca zobowiązuje się pokryć ewentualne szkody w Lokalu powstałe z jego winy w ciągu 15 dni roboczych od otrzymania powiadomienia w formie wybranej przez Wynajmującego.

13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zachowania kaucji w całości w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z winy Najemcy

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

§5

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy wyłącznie do celów mieszkalnych z należytą starannością, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.

2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw powstałych z jego winy, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym, takich jak naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych i innych. Nie dotyczy usterek fabrycznych.

3. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

5. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym telefonicznie i pisemnie.

6. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może czynić w przedmiocie najmu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem przedmiotu najmu.

7. **Najemca** ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w przedmiocie najmu powstałe w czasie jego używania, w tym zwłaszcza na skutek wadliwego przeprowadzenia przeróbek i adaptacji przedmiotu najmu oraz niewłaściwej eksploatacji i konserwacji przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

8. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu po uprzednim ustaleniu terminu z **Najemcą** nie częściej niż raz w miesiącu.

9. Miesiąc przed wygaśnięciem niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do wstępu do Przedmiotu Najmu, w celu pokazania go potencjalnym najemcom, zawsze po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wstępu z Najemcą z tygodniowym wyprzedzeniem. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyznaczenia Pełnomocnika. Ponadto Najemca zobowiązuje się do udostępnienia mieszkania dla minimum 10 wizyt

10. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi w tym względzie zastrzeżeń.

11. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz przepisów i regulaminów obowiązujących w budynkach wielorodzinnych; naruszenie ww. będzie podstawą do natychmiastowego wypowiedzenia umowy.

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

§6

1. Wynajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Umowy.

3. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z Przedmiotem Najmu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę, aby Najemca na podstawie niniejszej umowy zawarł we własnym imieniu umowy na dostawę Internetu i usług telekomunikacyjnych.
5. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.

Dane kontaktowe

§7

1. Dane kontaktowe Wynajmującego:
Przemysław Zawisza tel. 791783613

2. Dane kontaktowe Najemcy:
Dmytro Kobyzskyi tel. !!!

Rozwiązanie umowy najmu

§8

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę, zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
- a) Najemca wbrew postanowieniom Umowy podnajmie Przedmiot Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
 - b) Najemca nie uiści kaucji,
 - c) Najemca mimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,
 - d) Najemca zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że może to spowodować istotne szkody,
 - e) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca lub osoby za które on odpowiada, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla Wynajmującego lub innych mieszkańców w budynku,
 - f) Najemca dopuszcza się powstania szkód lub zniszczenia urządzeń w częściach wspólnych budynku,
 - g) Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu najmu lub opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu za jeden pełny okres płatności.
 - h) Najemca bez uzasadnionej potrzeby i bez porozumienia z Wynajmującym wymienił zamek bądź wkładkę do drzwi wejściowych.
2. Oba stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy za porozumieniem stron z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Najemcę bez porozumienia w przeciągu dwunastu miesięcy od dnia jej rozpoczęcia, Najemca ponosi karę umowną w postaci braku zwrotu kaucji, która przechodzi na rzecz Wynajmującego. Tym samym po zdaniu przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się pokryć dodatkowe opłaty związane z wszelkimi naprawami uszkodzeń, które powstały z winy Najemcy.
4. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Wynajmujący uniemożliwia normalne korzystanie z lokalu.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony.
6. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu Wynajmującemu w stanie technicznym i sanitarnym takim, w jakim lokal przejmował tzn. wymyte okna, wymyte i wyczyszczone wszystkie urządzenia i naczynia oraz meble, pościerane kurze, odkurzone i umyte podłogi, wszystkie sprzęty sprawne, meble nie uszkodzone, żarówki świeące itp. Zgodnie z protokołem zdjęciowym. W przypadku niewywiązania się z ww. ustaleń Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji koszt sprzątnięcia w wysokości minimum 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100 groszy).
7. W przypadku nie opróżnienia Lokalu przez Najemcę w dniu ustania stosunku najmu z jakichkolwiek przyczyn, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

Lokal zastępczy

§9

1. Najemca niniejszym wskazuje lokal zastępczy, o którym mowa w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Rozdział 2a, Art. 19a, pkt 2 ust.2 i 3, w którym to lokalu będzie mógł zamieszkiwać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu odpowiednio dla

osób:

..... !!!

zgodnie z treścią Załącznika nr 2 do umowy.

2. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca jest obowiązany terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej pod rygorem wypowiedzenia niniejszej umowy.

Postanowienia końcowe

§10

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowi załącznik nr 1 do umowy – Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733) oraz Kodeksu cywilnego (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93), zwłaszcza przepisy dotyczące najmu i najmu lokali (art. 659 - 692).
4. Wszelkie spory na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd z siedzibą we Wrocławiu, gdy nie uda się rozwiązać sporu w drodze postępowania sądowego.
5. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wynajmującego dla potrzeb związanych z realizacją niniejszej umowy.
6. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla najemcy i 2 egzemplarze dla Wynajmującego.(jeden egzemplarz do przedstawienia w Urzędzie Skarbowym.)

.....

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA