

UMOWA zakwaterowania zawarta w dniu **29.07.2023** roku w Warszawie pomiędzy:

Metrohouse Franchise S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Żelaznej 28/30, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000515139, NIP: 5252590038, REGON: 147309137, posiadającą kapitał zakładowy w kwocie 3 700 000 zł, posiadającego obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia 50 000 EURO, zwaną w dalszej części umowy „**Home Management**”, reprezentowaną przez:

Maciej Klukowski,

działającą, na podstawie pełnomocnictwa z dnia **22.01.2021** w imieniu i na rzecz p. **ITKONSUL Adam Koszla**
- właściciela nieruchomości zwanej dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”; odpis udzielnego pełnomocnictwa stanowi załącznik nr 2 do tej Umowy

a

Marika Karaia, Ob. Gruzji, Paszport 21AC66217 (ważny do 23.01.2033)

Tel: +48 453 682 305, Mail: bksslg@mail.ru

zwanym/-ą w dalszej części umowy „**NAJEMCĄ**”, Wynajmujący i Najemca będą zwani dalej także „**STRONAMI**” lub „**STRONĄ**” każda z nich z osobna.

§ 1 PRZEDMIOT NAJMU

1. Właściciel oświadcza, że posiada prawo własności do lokalu usługowego, przystosowanego do świadczenia usług zakwaterowania położonego w budynku w Warszawie przy ul. **Wolska 165 lok. 331** w Warszawie o powierzchni użytkowej **21 m²** zwany dalej: „**Nieruchomością**” lub „**Przedmiotem Najmu**”.
2. Standard wykończenia oraz wyposażenia lokalu przygotowanego do zakwaterowania zawarty jest w opisie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Stan techniczny lokalu jest Stronom znany i Najemca akceptuje go. Przedmiot Najmu składa się z pokoju, aneksu kuchennego, łazienki i balkonu.
4. Przedmiot Najmu jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, ogrzewanie, woda zimna i ciepła.

§ 2 DATA ROZPOCZĘCIA I CZAS TRWANIA UMOWY

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem opisany w § 1 Przedmiot do zakwaterowania z dniem **podpisania umowy**.
2. Lokal wykorzystywany będzie wyłącznie przez osobę wskazaną w umowie, a Wynajmujący wydał Najemcy Nieruchomość w dniu **podpisania umowy** roku na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Nieruchomości (DAP), który został podpisany przez strony niniejszej umowy i będzie stanowił potwierdzenie przejęcia do zakwaterowania Nieruchomości przez Najemcę. Wynajmujący oświadcza, iż z czynności wydania Przedmiotu Najmu może zostać sporządzona dokumentacja fotograficzna, stanowiąca załącznik do Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Nieruchomości. Umowa zostaje zawarta na okres 3 miesięcy od daty podpisania umowy i po tym czasie przechodzi na **czas nieoznaczony z 14 dniowym terminem wypowiedzenia**.

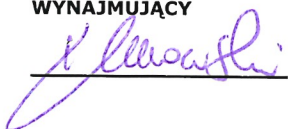
§ 3 CZYNSZ NAJMU, INNE OPŁATY I OKRESY PŁATNOŚCI

1. **Strony ustalają miesięczny czynsz zakwaterowania, liczony proporcjonalnie do dni miesiąca na kwotę łącznie 2666 zł brutto, składający się z:**
 - a. Zakwaterowanie – 2231 brutto (w tym 8% VAT)(koszt zawiera opłatę HMG – 140 zł)
 - b. Opłaty stałe do Wspólnoty – 175 zł (na podstawie noty księgowej wspólnoty)
2. Suma opłat określonych w §3 pkt 1, będzie płacony na konto: **77 1160 2244 4511 0002 0022 0309**.
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia na własny rachunek, w okresie obowiązywania Umowy, niezależnie od czynszu określonego w § 3 ust. 1 opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem Przedmiotu Najmu:
 - a. 1m3 woda zimna – **9,85 zł**
 - b. 1m3 woda ciepła – **55 zł**
 - c. Ogrzewanie – **120 zł/GJ** i **20 zł/mc** opłaty stałej za ciepło
 - d. Śmieci – **32 zł/mc**
 - e. Energia elektryczna – **0,85 zł/kW** i **15 zł/mc** opłaty stałej
 - f. Internet i telewizja – nd
4. Na poczet opłat wskazanych powyżej pobrana zostanie kwota zaliczki **260 zł** do rozliczenia protokołem **DAP**.

§ 4 KAUCJA

1. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, jak również innych płatności, wejście w życie niniejszej Umowy jest uzależnione od wpłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego zwrotnej kaucji gwarancyjną do wysokości **2500 zł**.
2. Kaucja może nie zostać pobrana w przypadku pozytywnej weryfikacji wiarygodności Najemcy przez Wynajmującego, wpłacenia zaliczki na media oraz wykupienia polisy OC najemcy na koszt Najemcy.
3. Kaucja lub ubezpieczenie może zostać wykorzystane na pokrycie szkód w wyposażeniu opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, w kwocie rynkowej zaprezentowanej w dokumencie.

WYNAJMUJĄCY



NAJEMCA



§ 5 ZOBOWIĄZANIA UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Najemca zobowiązuje się używać Nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego.
2. Najemca jest zobowiązany do korzystania ze wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad porządku domowego obowiązujących w budynku w którym znajduje się Przedmiot Najmu oraz „Regulaminu korzystania z lokalu”, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.
5. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z winy jego, a także innych osób korzystających w jego imieniu z Nieruchomości lub reprezentujących jego prawa na terenie Nieruchomości lub zatrudnionych przez Najemcę do wykonania prac w Nieruchomości. Najemca zobowiązany jest usunąć niezwłocznie powstałe szkody na własny koszt.
6. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu wstęp na teren Nieruchomości w celu dokonywania wizytacji i przeglądów Nieruchomości w sposób ustalony między stronami. W przypadku bezskutecznej próby kontaktu w ciągu 3 dni Wynajmujący może wejść do przedmiotu najmu.
7. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa przeprowadzać jakichkolwiek adaptacji.
8. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie przeniesie praw wynikających z niniejszej Umowy na żadne osoby trzecie, nie podnajmie, nie wydzierżawi ani nie użyczy Nieruchomości ani jej części.
9. Wynajmujący wyraża zgodę na przebywanie w ww. lokalu 1 osoby.
10. Integralną częścią niniejszej umowy jest „Regulamin korzystania z lokalu”.

§ 6 ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zapewni Najemcy niezakłócone korzystanie z Nieruchomości w okresie obowiązywania niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do nie rozwiązywania umów z dostawcami mediów i usług do Nieruchomości (energia elektryczna, woda, gaz, itd.) w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, chyba że rozwiązanie takich umów jest następstwem okoliczności zawinionych przez Najemcę.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do opłacania podatku od Nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie oraz innych należności publicznoprawnych związanych z Przedmiotem Najmu.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do pozostawienia w Nieruchomości wyposażenia opisanego w Protokole Zdawczo-Odbiorczym na okres najmu.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt prac niezbędnych do utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, o ile ich konieczność wynika z przyczyn niezależnych od Najemcy, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.
6. Ubezpieczenie Nieruchomości i majątku ruchomego Wynajmującego od ognia, zalania, włamania i następstw innych zdarzeń losowych należy do Wynajmującego.
7. Ubezpieczenie Wynajmującego nie pokrywa szkód w majątku ruchomym Najemcy powstałych w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych, mających miejsce w Nieruchomości. W tych przypadkach szkody i ich skutki Najemca usunie we własnym zakresie lub będzie dochodzić odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą uprzednio zawarł dobrowolną umowę o ubezpieczenie własnego mienia.

§ 7 ZWROT NIERUCHOMOŚCI WYNAJMUJĄCEMU

1. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Nieruchomości w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Nieruchomości w stanie niepogorszonym za wyjątkiem jego normalnego zużycia. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Nieruchomości, jej wyposażenia i umeblowania, będące następstwem normalnego używania. Najemca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot Najmu posprzątany.
3. W przypadku wystąpienia szkód lub nadmiernego zużycia Przedmiotu Najmu, nie wynikających z normalnego używania, Najemca będzie obciążony rynkowymi kosztami odnowienia Przedmiotu Najmu.
4. Na koniec najmu zostanie sporządzony Protokół DAP.

§ 8 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany do umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem punktów wyszczególnionych bezpośrednio w umowie.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, lokal nie podlega pod zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 ze zm.).
3. Wszelkie koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnień w dokonywaniu opłat obciążają Najemcę.
4. W przypadku co najmniej pięciodniowego opóźnienia się przez Najemcę z zapłatą faktury za pobyt lub innych opłat określonych w paragrafie 3 umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do rozpoczęcia działań administracyjnych realizowanych w zakresie zapłaty zaległych należności. W tym przypadku Najemca zgadza się również na pokrycie powiększonego czynszu za każdy miesiąc z takim przypadkiem w kwocie 500 zł brutto/mc.
5. W przypadku zerwania umowy w okresie obowiązywania na czas oznaczony, Najemca zapłaci karę umowną w kwocie 250 zł.
6. W przypadku niedotrzymania ustalonego terminu płatności Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w wysokości maksymalnej, ustalonej zgodnie z art. 359 § 2(1) kodeksu cywilnego.
7. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy strony zobowiązane są rozwiązywać polubownie. W przypadku braku możliwości rozwiązania sporu na drodze polubownej właściwy w sprawie będzie sąd właściwy

miejscowo i miejscowo dla powoda.

8. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Nieruchomość w stanie zdatnym do umówionego użytku.
9. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę tylko w drodze porozumienia zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku zakłócania spokoju, dokonania zniszczeń w lokalu powyżej kwoty 500 zł brutto, zaległości w opłatach za czynsz powyżej 7 dni. W przypadku przetrzymania lokalu bezumownie, Najemca będzie płacił karę za bezumowne korzystanie z przedmioty najmu w dwukrotnej wartości czynszu umowy.
11. W dniu przekazania Nieruchomości i sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy informacji dotyczących sprzętu i wyposażenia znajdującego się w Nieruchomości i oddanego do użytku Najemcy.
12. Wynajmujący zobowiązuje się do udzielenia Najemcy ustnego instruktażu dotyczącego właściwego i bezpiecznego korzystania z wyposażenia Nieruchomości.
13. Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.
14. W dniu przekazania Nieruchomości Najemcy, Wynajmujący zapewni sprawne działanie wszelkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, itd.) oraz drzwi i okien (łącznie z zamkami i klamkami).
15. Dla realizacji celów wynikających z niniejszej Umowy Strony ustalają adresy i telefony korespondencyjne jak w preambule.
16. Kolejność przeznaczenia otrzymywanych od Najemcy wpłat będzie następująca:
 - a. odsetki za opóźnienie, koszty wezwań do zapłaty oraz inne koszty poniesione w związku z brakiem lub nieterminowym regulowaniem wpłat przez Najemcę,
 - b. koszty napraw leżących po stronie Najemcy,
 - c. nieuiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne oraz należne dostawcom opłaty za media oraz odsetki i kary przez nich naliczone,
 - d. uzupełnienie kwoty kaucji do wysokości opisanej w niniejszej umowie,
 - e. opłata zakwaterowania.

Regulamin korzystania z lokalu

Regulamin określa ogólne warunki korzystania z przedmiotu Najmu i jest wytyczną w zakresie oceny sposobu użytkowania nieruchomości.

I. Przeznaczenie nieruchomości

Najemca wynajmuje lokal wyłącznie celem zakwaterowania.

Prowadzenie działalności gospodarczej, przez co rozumie się między innymi wskazanie lokalu jako siedziby przedsiębiorcy, przyjmowanie interesantów, świadczenie usług lub użyczanie lokalu innym podmiotom lub osobom wykracza poza zakres przyjętego sposobu użytkowania.

II. Dobrosąsiedztwo

Nieruchomość objęta jest ogólnie obowiązującymi przepisami prawa określającymi zachowania miru domowego. Najemcę obowiązują zasady przestrzegania norm w zakresie emitowania hałasu, wibracji i zapachów nie zakłócających spokoju współlokatorów i sąsiadów. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zachowania ciszy nocnej w godzinach jej obowiązywania (od godz. 22.00 do 06.00 rano). Wykluczone jest słuchanie głośnej muzyki przy użyciu ponadstandardowych urządzeń nagłaśniających (rozumimy przez to głośniki fabrycznie wbudowane w odbiorniki), w tym urządzeń wzmacniających. Smażenie, długie gotowanie, używanie dużej ilości przypraw powinno odbywać się przy wykorzystaniu zamontowanych w lokalu urządzeń wentylacyjnych, z wietrzeniem pomieszczeń włącznie. Naruszanie zasad utrzymania miru domowego może spowodować natychmiastowe rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

III. Prezentacja nieruchomości osobom trzecim; ilość osób przebywających w lokalu

Najemca jest odpowiedzialny za osoby przebywające w lokalu, a w tym za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu. Przyjmowanie gości powinno odbywać się z zachowaniem przepisów prawa. Przebywanie większej ilości osób (w rozumieniu ustawy Prawo o zgromadzeniach) jest zabronione. Osoby, które nie są zgłoszone w umowie najmu traktuje się jako gości, których pobyt powinien być ograniczony do niezbędnego minimum.

IV. Utrzymanie czystości lokalu

Najemca zobowiązany jest otrzymywać lokal w czystości i w porządku. Obowiązek utrzymania należytej czystości, dotyczy lokalu. Do sprzątania, winno się używać elementów nie powodujących niszczenia okładzin (podłóg, kafelek, armatur), z wykluczeniem chemii silnie żrącej (np. „Kret”), oraz miękkie ścierki, gąbki i szczotki plastikowe. Zniszczenia spowodowane użyciem niewłaściwych urządzeń czyszczących lub niewłaściwych środków nie będą zaliczane do bieżącego zużycia się lokalu. Najemca powinien ograniczyć użycie butów do powierzchni bezpośrednio przylegającej do drzwi wejściowych, celem zachowania higieny pomieszczeń i nie niszczenia okładzin podłóg. W związku z wprowadzeniem na terenie miasta zasad segregacji śmieci, Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przejętych w tym zakresie zasad.

V. Palenie w lokalu

W lokalu obowiązuje całkowity zakaz palenia wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych. Zakaz ten dotyczy także powierzchni przynależnych do lokalu (balkon) oraz powierzchni wspólnych.

VI. Zmiany aranżacji lokalu oraz jego doposażanie

Najemca otrzymuje lokal zdatny do zamieszkania. Zmiana koloru okładzin ściennych (kolory, tapety, domalowania, znaki graficzne) oraz wykonywanie prac remontowo-aranżacyjnych jest zakazane.

VII. Bieżące użytkowanie

W interesie Najemcy jest informowanie o wszelkich usterkach, szkodach i problemach z bieżącym użytkowaniem lokalu.

VIII. Administracja budynku

Najemca udostępnia lokal do okresowych przeglądów technicznych (kontroli kominiarskich, gazowych, innych) oraz do odczytu liczników umieszczonych w lokalu. Nieobecność Najemcy podczas przeglądów technicznych, po wyczerpaniu wszystkich wskazanych terminów, bez poinformowania Wynajmującego będzie mogła spowodować naliczenie dodatkowych opłat ustalonych przez administrację.

IX. Zwierzęta domowe/broń i amunicja/narzędzia

W lokalu obowiązuje zakaz przebywania wszelkich zwierząt domowych. Zabronione jest przechowywanie w lokalu broni białej (maczety, miecze, itp.), broni cięciwowej, przedmiotów przeznaczonych do obezwładniania osób za pomocą energii elektrycznej, broni palnej oraz amunicji a także oraz innych rzeczy, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa mogą zostać uznane za broń lub amunicję.

X. Zakończenie najmu

Po zakończeniu użytkowania lokalu, Najemca zobowiązuje się doprowadzić lokal do stanu z dnia jego przekazania Najemcy do używania. Lokal powinien być sprzątnięty i opróżniony z elementów stanowiących własność Najemcy oraz z elementów i rzeczy wniesionych do lokalu podczas trwania najmu. Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów napraw szkód spowodowanych przez Najemcę. Przedmioty pozostawione przez Najemcę po wygaśnięciu umowy najmu uważa się za porzucone, co oznacza iż mogą zostać zutylizowane na koszt i ryzyko Najemcy.