

## UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

zawarta w dniu **24.03.2025** roku w Warszawie pomiędzy:

**Metrohouse Franchise S.A.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000515139, NIP: 5252590038 i REGON: 147309137, posiadającą kapitał zakładowy w kwocie 3 700 000 zł w całości opłacony, dokumentacja której przechowywana jest przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego, dysponującą obowiązkowym ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia 50 000 EURO, zwaną w dalszej części umowy „Home Management”, reprezentowaną przez:

p. Dymitry Tryfan,  
działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia **09.07.2020** w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości zwanego dalej „WYNAJMUJĄCYM”; odpis udzielnego pełnomocnictwa stanowi załącznik nr 2 do tej Umowy

a *Natallia Mikhieieva*  
**Natallia Mikhieieva** Paszport GC425597, PESEL 7703192104 z *D. Tryfan*

zwanym/-ą w dalszej części umowy „NAJEMCA”,

Z Najemcą w lokalu dodatkowo zamieszkiwać będą:

**ARTEM FOMIN**, Paszport GC425636, PESEL 1827251601 z *D. Tryfan*

Wynajmujący i Najemca będą zwani dalej także „STRONAMI” lub „STRONA” każda z nich z osobna.

### § 1 PRZEDMIOT NAJMU

- Home Management działający w imieniu i na rzecz Wynajmującego na podstawie pełnomocnictwa do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w budynku przy ul. **Lazurowa 2 lok. 1** w Warszawie o powierzchni użytkowej **44 m<sup>2</sup>** oddaje Najemcy w najem okazjonalny nieruchomość położoną przy ul. **Lazurowa 2 lok. 1** w Warszawie o powierzchni **44 m<sup>2</sup>** zwane dalej: „Nieruchomością” lub „Przedmiotem Najmu”.
- Szczegółowy opis Przedmiotu Najmu, w szczególności standard jego wykończenia oraz wyposażenia zawarty jest w protokole zdawczo-odbiorczym.
- Stan techniczny Przedmiotu Najmu jest Stronom znany i Najemca akceptuje go.
- Przedmiot Najmu składa się z:
  - 2 pokoi
  - 1 kuchni
  - 1 łazienki z toaletą
- Przedmiot Najmu jest wyposażony w następujące instalacje:
  - Elektryczną i gazową
  - ciepłej i zimnej wody
- Wynajmujący oświadcza, iż Przedmiot Najmu znajduje się w posiadaniu Wynajmującego i może on nim swobodnie dysponować i rozporządzać oraz, że w stosunku do Nieruchomości osobom trzecim nie służą żadne prawa uniemożliwiające bądź ograniczające zawarcie niniejszej Umowy, w szczególności nie zawarto żadnych umów, które ograniczałyby możliwość używania Przedmiotu Najmu przez Najemcę. Przedmiot Najmu nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Nie istnieją również żadne zdarzenia, które uzasadniałyby żądania uznania niniejszej Umowy za bezskuteczne.
- Dla Nieruchomości zostało przygotowane Świadectwo Charakterystyki Energetycznej. Dokument stanowi załącznik nr 3 do umowy i jest wysyłany do najemcy w formie elektronicznej jako kopia dokumentu na adres mailowy wskazany w Pkt. 12 umowy najmu w terminie do 3 dni roboczych od wydania Nieruchomości.

### § 2 DATA ROZPOCZĘCIA I CZAS TRWANIA UMOWY

- Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem opisany w § 1 Przedmiot Najmu z dniem **24.03.2025**.

- Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele mieszkalne.
- Wynajmujący wyda Najemcy Nieruchomość w dniu **24.03.2025** roku na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Nieruchomości, który zostanie podpisany przez strony niniejszej umowy i będzie stanowił potwierdzenie przejęcia Nieruchomości przez Najemcę. Wynajmujący oświadcza, iż z czynności wydania Przedmiotu Najmu może zostać sporządzona dokumentacja fotograficzna, stanowiąca załącznik do Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Nieruchomości.
- Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **24.03.2025 do dnia 31.03.2026**, z zastrzeżeniem, że jeżeli w 11 jedenastym miesiącu umowy najmu w okresie od 1-wszego do 14-tego dnia miesiąca Najemca złoży pisemne oświadczenie o rozwiązaniu najmu, Wynajmujący przygotuje porozumienie rozwiązujące umowę po okresie 12 (dwunastu) miesięcy umowy bez dodatkowych kosztów po stronie Najemcy.

### § 3 CZYNSZ NAJMU, INNE OPŁATY I OKRESY PŁATNOŚCI

- Strony ustalają miesięczny czynsz najmu za Nieruchomość na kwotę **2100 zł** (w tym opłata Home Management w kwocie **200 zł**). Niezależnie od czynszu najmu, najemca opłacać będzie do Wspólnoty/Spółdzielni kwotę **465 zł** tytułem opłat stałych wskazanych w zestawieniu opłat lokalu.
- Należny Wynajmującemu czynsz najmu stanowi czynsz brutto. Waloryzacja zgodnie z danymi podanymi przez GUS umowy najmu następuje po okresie 12 miesięcy.
- Czynsz określony w § 3 pkt 1, będzie płacony na konto bankowe numer **19 1160 2244 4511 0002 0022 0286** Banku Millennium „z góry” co miesiąc do **8** dnia miesiąca, za który przypada płatność.
- Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.
- Najemca zobowiązuje się do ponoszenia, w okresie obowiązywania Umowy, niezależnie od czynszu określonego w § 3 ust. 1, także opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem Przedmiotu Najmu, w tym zaliczki na media: dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania, kosztów wywozu śmieci. Wysokość wymienionych opłat eksploatacyjnych na dzień podpisania Umowy ustala się na **525 zł**. Nie częściej niż raz na 3-6 miesięcy na wniosek Wynajmującego, Home Management przekaze rozliczenie poprzedniego okresu rozliczeniowego i ustali nową wysokość zaliczki opłat eksploatacyjnych na podstawie przedstawionych wyliczeń i prognoz gestorów mediów i wspólnoty/spółdzielni. Powyższa zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych nie będzie stanowiła zmiany Umowy wymagającej sporządzenia aneksu, zaś nowa wysokość będzie obowiązywała od następnego miesiąca po doręczeniu Najemcy stosownego wyliczenia nowej wysokości opłat eksploatacyjnych na podany adres korespondencyjny.
- Opłaty określone w § 3 pkt. 5 będą płacone jako doliczenie do przelewu kwoty czynszu „z góry” co miesiąc do **8-go** dnia miesiąca, za który przypada płatność na konto wskazane w § 3 pkt. 3.
- Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu energii elektrycznej i w przypadku instalacji gazowej opłaty z tytułu zużycia gazu. Płatności realizowane będą co miesiąc zgodnie z ustalonymi przez Wynajmującego prognozami zużycia (wstępnie oszacowane na **130 zł**) oraz rozliczane raz na wniosek Wynajmującego 3-6 miesięcy na podstawie rzeczywistego zużycia i poniesionych opłat potwierdzonych stosownymi fakturami gestorów mediów. Opłata będzie uiszczana jako opłata doliczona do przelewu kwoty czynszu wskazanego w § 3 pkt. 1.
- W przypadku niedopłaty pozycji opłat z § 3 pkt. 1, 5 i 7 Najemca będzie zobowiązany do uregulowania płatności w przeciągu 7 dni od momentu jej zgłoszenia przez Wynajmującego. Po tym czasie uregulowanie należności na rzecz podmiotów świadczących usługi podlegające opłacie zgodnie z § 3 pkt. 5 i 7 zostanie zaspokojone z kaucji Najemcy.
- Wszelkie koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnień w dokonywaniu opłat obciążają Najemcę.
- W przypadku niedotrzymania ustalonego terminu płatności Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w wysokości maksymalnej, ustalonej zgodnie z art. 359 § 2(1) kodeksu cywilnego.
- Kolejność przeznaczenia otrzymywanych od Najemcy wpłat będzie następująca:
  - odsetki za opóźnienie, koszty wezwań do zapłaty oraz inne koszty poniesione w związku z brakiem lub nieterminowym regulowaniem wpłat przez Najemcę,
  - koszty napraw leżących po stronie Najemcy,
  - nieuiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne oraz należne dostawcom opłaty za media oraz odsetki i kary przez nich naliczone,
  - uzupełnienie kwoty kaucji do wysokości opisanej w niniejszej Umowie,
  - czynsz najmu.
- W przypadku co najmniej pięciodniowego opóźnienia się przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat określonych w niniejszym paragrafie, Wynajmujący będzie uprawniony do rozpoczęcia działań administracyjnych realizowanych przez Home Management w zakresie zapłaty zaległych należności. W tym przypadku Najemca pokryje zryczałtowany koszt tych działań w wysokości 20 zł (dwadzieścia złotych) netto za każde wezwanie do zapłaty.

### § 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 w wysokości:
  - A. 1 - miesięcznego czynszu,
  - B. Zaliczki na opłaty z §3 pkt. 5,
  - C. Zaliczki na opłaty z §3 pkt. 7.Łączna kwota kaucji wynosi: **3220** złotych polskich.
2. Wpłata kaucji powinna nastąpić przed wydaniem Przedmiotu Najmu i zostać potwierdzona w Protokole Zdawczo-Odbiorczym.
3. Kaucja nie może zostać zaliczona na poczet czynszu najmu za ostatni miesiąc najmu.
4. Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić Najemcy wpłaconą kaucję nie później niż w ciągu 30 dni od daty zakończenia niniejszej Umowy, po ewentualnym potrąceniu kosztów obciążających Najemcę z tytułu niniejszej Umowy (rozliczenie czynszu najmu, zużycia mediów, uwag wskazanych w protokole zdania lokalu).

## § 5 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI NAJEMCY

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Nieruchomość w stanie zdatnym do umówionego użytku.
2. 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.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do udzielenia Najemcy ustnego instruktażu dotyczącego właściwego i bezpiecznego korzystania z wyposażenia Nieruchomości.
4. 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).

## § 6 ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się używać Nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny oraz wykonywać na swój koszt drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji (wymiana żarówek, bezpieczników, utrzymanie drożności odpływów, uszczelki, etc.) 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 powinien niezwłocznie zawiadomić Home Management na adres do korespondencji podany w §12 pkt. 4 (telefon lub e-mail) o wszelkiej nowej korespondencji w skrzynce podawczej lokalu nie kierowanej do Najemcy.
4. Jeżeli przy przekazaniu Nieruchomości lub w czasie trwania stosunku najmu zaistnieje potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na adres do korespondencji podany w §12. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu. Wynajmujący zobowiązuje się rozpocząć prace naprawcze w terminie 48 godzin od chwili zgłoszenia (z przypadku dni wolnych od pracy termin ten ulega wydłużeniu o kolejne 24 godziny). W przypadku niemożności powiadomienia o konieczności napraw lub braku niezwłocznego działania ze strony Wynajmującego w celu dokonania naprawy Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac (o ile nieprzeprowadzenie takich może prowadzić do znacznych strat i/lub zniszczeń lub też czyni korzystanie z Nieruchomości utrudnionym lub niemożliwym) odpowiedniemu przedsiębiorstwu, odliczając jednocześnie koszty tychże prac od następnych płatności czynszu lub żądać ich zwrotu od Wynajmującego. Koszty takie winny być minimalizowane.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad porządku domowego obowiązujących w budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu oraz „Regulaminu korzystania z przedmiotu najmu”, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy, przekazany w formie elektronicznej na adres e-mail z §12 pkt. 1.
6. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku takie jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyphów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
7. 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.
8. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu wstęp na teren Nieruchomości w celu dokonywania wizytacji i przeglądów Nieruchomości, jak również wykonywania w niej napraw po każdorazowym ustaleniu terminu z Najemcą. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu Wynajmującemu nawet bez wcześniejszego uzgodnienia terminu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą

9. bezpośrednio niebezpieczeństwem powstania szkody, w celu usunięcia awarii.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa zmienić przeznaczenia najmowanej Nieruchomości ani przeprowadzać jakichkolwiek adaptacji.
10. Bez uprzedniej pisemnej udzielonej pod rygorem nieważności 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.
11. Wynajmujący wyraża zgodę na zamieszkanie w ww. lokalu **2 osób**, zgodnie z oświadczeniem złożonym do Wspólnoty/Spółdzielni. W przypadku większej ilości osób opłaty z §3 pkt. 5 mogą ulec zmianie.
12. Odpowiedzialność za wykonanie obowiązku uiszczania czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela ponoszą solidarnie wszyscy Najemcy, którzy zawarli niniejszą Umowę, niezależnie czy faktycznie korzystają z lokalu będącego przedmiotem Umowy.
13. Najemca zobowiązany jest pokryć wszystkie szkody wyrządzone przez zwierzęta i osoby niepełnoletnie, które przebywają w Nieruchomości.
14. W terminie 7 (siedem) dni od dnia podpisania Umowy Najemca ma obowiązek dostarczenia Wynajmującemu następujących dokumentów:
  - oświadczenia Najemcy sporządzonego w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego;
  - oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego Najemca i osoby z nim zamieszkujące będą mogły się przenieść w razie ustania stosunku najmu wynikającego z niniejszej umowy, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu.
15. W przypadku niedostarczenia dokumentów, o których mowa w ust. 14 we wskazanym w nim terminie Wynajmujący do dnia **24.03.2025** roku ma prawo do odstąpienia od umowy poprzez złożenie pisemnego oświadczenia Najemcy. Prawo do odstąpienia od tej Umowy Wynajmującym może zrealizować w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty wskazanej w niniejszym punkcie.
16. Wynajmujący może wejść do Przedmiotu Najmu w razie wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu komisyjnie (z wideo rejestracją zdarzenia) lub w obecności funkcjonariusza Policji.
17. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Nieruchomości oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
18. Integralną częścią niniejszej umowy jest „Regulamin korzystania z przedmiotu najmu”.

## § 7 ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zapewni Najemcy niezakłócone korzystanie z Nieruchomości w okresie obowiązywania niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do nierozwiązywania 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.
8. Wynajmujący zgłosi zawarcie niniejszej umowy najmu okazjonalnego Naczelnikowi Urzędu Skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania, Wynajmującego, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia rozpoczęcia najmu.

## § 8 ZWROT NIERUCHOMOŚCI WYNAJMUJĄCEMU

8. *Styphelia*  
9. *Pluch*  
10.

1. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę tylko w drodze porozumienia sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności określonymi w ustawie 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. W szczególności Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę na miesiąc na przód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
  - 1) Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Przedmiotu najmu pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczenia dodatkowego, terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3) Najemca wynajął, podnajął, wydzierżawił albo oddał do bezpłatnego używania Nieruchomość lub jej część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 4) zaistnienia sytuacji przewidzianej w par.12 ust.1 tej Umowy.
4. Najemca może rozwiązać tę Umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
  - 1) Nieruchomość posiada wady, które zagrażają zdrowiu osób korzystających z nieruchomości.
  - 2) Nieruchomość posiada wady uniemożliwiające jej wykorzystanie do umówionego użytku.Przed rozwiązaniem umowy Najemca wezwie Wynajmującego w formie pisemnej do usunięcia nieprawidłowości wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin jednak nie krótszy niż 7 (siedem) dni.
5. Wypowiedzenie, w formie pisemnego oświadczenia, będzie doręczane listem poleconym na adresy podane przez strony w § 12 pkt 1.
6. W ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się udostępnić Nieruchomość do oglądania potencjalnym klientom co najmniej jeden dzień w tygodniu, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wynajmującym.

1. Najemca oświadcza, że w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu przeniesie się na

## § 11 OCHRONA DANYCH

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących drugiej Strony, o których dowiedziała się przy wykonywaniu niniejszej umowy oraz przy okazji wykonywania niniejszej umowy.
2. Każda ze Stron zobowiąże osoby, za pomocą których będzie wykonywała niniejszą umowę do zachowania w tajemnicy informacji, o których mowa w ust.1.
3. Strony zachowują w tajemnicy warunki niniejszej Umowy.
4. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej: „RODO”) Najemca przyjmuje do wiadomości, iż administratorem jego danych osobowych wskazane w tej Umowie będzie Metrohouse Franchise S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa (dalej: „ADO”).
5. Współadministratorami danych osobowych (jedynie w zakresie: imienia, nazwiska, numeru telefonu, adresu e-mail) są spółki: Credipass Polska S.A. oraz Primse.com sp. z o. o. obie z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa (dalej zwane łącznie „Współadministratorami”).
6. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych powołanego przez ADO i Współadministratorów: tel.: +48 (22) 626 26 26, e-mail: [lod@metrohouse.pl](mailto:lod@metrohouse.pl), adres do korespondencji: ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa.
7. Dane osobowe na potrzeby świadczenia przez ADO usługi pośrednictwa najmu okazjonalnego są na podstawie art. 6 ust. 1 pkt b) RODO zgodnie z zasadą, że przetwarzanie danych jest zgodne z prawem, jeżeli jest niezbędne w celu realizacji umowy lub do podjęcia działań przed jej zawarciem na żądanie osoby.
8. Współadministratorzy przetwarzają będą Pani/Pana dane osobowe w celu złożenia ofert usług własnych na podstawie art. 6 ust. 1 pkt f) RODO.
9. Dane osobowe będą przetwarzane przez ADO przez okres 3 (trzech) lat od końca roku kalendarzowego, w którym złożono ofertę finansowania, ubezpieczenia lub pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a jeżeli usługa pośrednictwa finansowego i/lub ubezpieczeniowego i/lub pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zostanie wykonana przez okres przechowywania dokumentacji związanej z wykonaniem tych usług zgodnie z wymogami powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
10. Współadministratorzy – w zakresie celu przetwarzania jakim jest oferowanie usług własnych przetwarzają będą dane osobowe do czasu zgłoszenia sprzeciwu na przetwarzanie, a jeżeli została wykonana usługa przez okres przechowywania dokumentacji związanej z wykonaniem usługi wymagany przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
11. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego (do krajów innych niż kraje Unii Europejskiej oraz Islandia, Norwegia i Liechtenstein). Udostępnione dane nie będą przetwarzane w sposób automatyczny (profilowanie).
12. Odbiorcami danych osobowych, z zachowaniem wszelkich gwarancji zapewniających bezpieczeństwo przekazywanych danych, mogą być: a. podmioty, którym ADO lub Współadministrator powierzył przetwarzanie danych osobowych, w tym dostawcom usług umożliwiających świadczenie usług pośrednictwa finansowego i/lub ubezpieczeniowego i/lub usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami; b. dostawcy usług prawnych, usług doradczych i windykacyjnych w przypadku dochodzenia przez ADO roszczeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą; c. podmioty, z którymi ADO zawarł umowę agencyjną, umowę o współpracy, umowę pośrednictwa finansowego, pośrednictwa ubezpieczeniowego lub w pośrednictwie obrocie nieruchomościami (ich pełna lista dostępna jest pod adresami: [www.credipass.pl/partnerzy](http://www.credipass.pl/partnerzy) oraz [www.metrohouse.pl/partnerzy](http://www.metrohouse.pl/partnerzy) ).
13. Stronie przysługuje prawo dostępu do danych oraz prawo ich sprostowania, gdy są one nieprawidłowe. W przypadkach określonych przepisami prawa przysługuje prawo do żądania usunięcia danych, prawo żądania ograniczenia przetwarzania danych, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
14. Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, czyli do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku, gdy przy przetwarzaniu danych ADO lub Współadministratorzy naruszają przepisy dotyczące ochrony danych osobowych.
15. Podanie danych osobowych jest dobrowolne.

## § 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku naruszenia regulaminu przez Najemcę, a w szczególności w przypadku naruszenia zakazu palenia w lokalu, zakazu przebywania wszelkich zwierząt domowych bez uzyskania zgody Wynajmującego oraz w przypadku zakłócania ciszy Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym i rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym i zażądania zapłaty kary umownej w wysokości równej wpłaconej przez Najemcę kaucji. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną, do rzeczywistej wartości poniesionej szkody. Wynajmujący zastrzega sobie prawo potrącenia naliczonej kary umownej i odszkodowania z wpłaconą przez Najemcę kaucji. Kara umowna płatna będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni od dnia doręczenia Najemcy stosownego dokumentu księgowego.
2. Kontrola Przedmiotu Najmu oraz wydanie Przedmiotu Najmu oraz przekazanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę po wygaśnięciu Umowy następować będzie w dni robocze w godzinach pomiędzy 9.00 a 18.00.
3. Najemca obowiązany jest w terminie 10 dni roboczych od zawarcia tej Umowy zawrzeć umowę ubezpieczenia Przedmiotu Najmu w zakresie OC z sumą ubezpieczenia nie niższą niż kwota 50 000 zł z zapisem o dokonaniu cesji wraz z tą polisą dokonanej na rzecz na Home Management.
4. Dla realizacji celów wynikających z niniejszej Umowy Strony ustalają adresy i telefony korespondencyjne:

Najemca:

>>> 788327426, e-mail: NM5742482@gmail.com

Wynajmujący:

Home Management by Metrohouse

Wołoska 22, Warszawa

Tel. 22 626 26 26

e-mail: kontakt@hmgmt.pl

5. W przypadku zmiany adresu lub innych danych Strony zobowiązują się do podania nowego adresu lub innych danych w terminie 3 (trzech) dni roboczych. W przypadku niepodania aktualnego adresu, korespondencję wysłaną na ostatnio podany adres uważa się za doręczoną.
6. Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących w Nieruchomości.
7. Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem punktów wyszczególnionych bezpośrednio w umowie.
8. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, 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.) oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
9. 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.
10. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

D. Trzyska

NAJEMCA

Natalia Mikhieieva

## Regulamin korzystania z przedmiotu Najmu

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

### I. Przeznaczenie nieruchomości

Najemca wynajmuje mieszkanie wyłącznie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Prowadzenie działalności gospodarczej, przez co rozumie się między innymi wskazanie mieszkania jako siedziby przedsiębiorcy, przyjmowanie interesantów, świadczenie usług a 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 niezakłócających 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 (rozumiemy 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.

W przypadku wystąpienia sporów, konfliktów czy też napięć z sąsiadami Najemca zobowiązany jest poinformować o tym Home Management jako podmiot reprezentujący właściciela nieruchomości.

Naruszanie zasad utrzymania miru domowego może spowodować natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu 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. W mieszkaniu mogą przebywać, poza najemcą, osoby zgłoszone w umowie najmu. 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 i elementów przynależnych (schowek, miejsce postojowe/garażowe), jak również najbliższego otoczenia. Do sprzątnięcia, winno się używać elementów niepowodujących 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 nieniszczenia 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 (loggia, balkon) oraz powierzchni wspólnych.

### VI. Zmiany aranżacji lokalu oraz jego wyposażenie

Najemca otrzymuje lokal zdalny do zamieszkania. Zmiana koloru okładzin ściennych (kolory, tapety, domalowania, znaki graficzne) oraz wykonywanie prac nieuzgodnionych z Home Management jest zakazane.

Wieszanie elementów graficznych na ścianach ogranicza się do 2 elementów na pomieszczenie, z zastrzeżeniem użycia cienkich gwoździ z wykluczeniem kołków rozporowych. Każdy z elementów wieszanych na ścianach nie powinien przekraczać wagi 1000 g.

Zmiany aranżacji i wyposażenie lokalu powinny zostać poprzedzone projektem (zawierającym co najmniej opis zakresu prac, sposób wykonania, listę certyfikowanych materiałów) zatwierdzonym pisemnie – pod rygorem nieważności - przez Home Management.



Naprawy, poprawki i remonty powinny odbywać się z użyciem ekip rekonstrukcyjnych. Wycena i określenie zakresu prac dokonana przez Home Management i Najemcę jest zobowiązany do bieżącego monitorowania spraw i bezpieczeństwa nieruchomości tj. instalacji gazowych i elektrycznych, a Zwiększone użycie mediów spowodowane niewłaściwym funkcjonowaniem Home Management obciąża bezpośrednio Najemcę (ogrzewanie, prąd, woda).

Najemca może zlecić dozór nad nieruchomością podczas swojej nieobecności. Szkody spowodowane niedochowaniem powyższych obowiązków nie są pokrywane przez najemcę.

Najemca zobowiązany jest do uzgadniania z Home Management Trwałe ulepszenia lokalu nie będą rozliczone z Najemcą p wyposażeniu lokalu. Ewentualne rozliczenie dokonanych przez N potwierdzone z Home Management przez przystąpieniem przez

Warszawa 24.03.25

Protokół Zdawczo-Odbiorczy

Do protokołu sporządzono załącznik z opisem poszczególnych elementów wyposażenia i stanu lokalu. Uwagi opisane w Protokole w formie fotograficznej mogą stanowić uzupełnienie protokołu.

**Uwagi do protokołu:**

Spis liczników (podane wartości z odczytu):

|                |      |      |
|----------------|------|------|
| Prąd (.....) - | 9639 | 3220 |
| Woda zimna     | 831  | 3220 |
| Woda ciepła    | 2300 | 3220 |

Prąd (.....) - 96,39

Ogrzewanie (.....):

innna woda (pokój) - 9,23

lepla voda (poko) - 159

az (.....) - .....

kuchnia 4,58  
kuchnia 2,37

**Spis lokalni:**

**Data:**

Adres:

24.03.2025  
Lazurów 2/1

| Przedpokój       | Opis wyposażenia      | Opis       | Uwagi |
|------------------|-----------------------|------------|-------|
| Drzwi zewnętrzne | Klamka                | ok         |       |
|                  | Zamek 1               | ok         |       |
|                  | Zamek 2               | nie działa |       |
|                  | Powierzchnia          | ok         |       |
| Drzwi wewnętrzne | Dzwonek               | ok         |       |
|                  | Powierzchnia          | ok         |       |
| Ściany (ogólnie) | Klamka                | ok         |       |
|                  | Powierzchnia          | białe      |       |
|                  | Domofon               | ok         |       |
|                  | Wł. Światła           | ok         |       |
|                  | Kontakt               | ok         |       |
|                  | Obrazy / ozdoby       | brak       |       |
| Sufit            | Powierzchnia          | ok         |       |
|                  | Oświetlenie           | ok         |       |
| Podłoga          | Powierzchnia / listwy | ok         |       |
| Wyposażenie      | Szafy                 | plastiki   |       |
|                  | Szafka na obuwie      | brak       |       |

[illegible]

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Łazienka    |                     |
| Drzwi       | O                   |
| Ściany      | P                   |
|             | W                   |
|             |                     |
|             | Wyp                 |
|             | Oświ                |
| Sufit       | Pol                 |
| Podłoga     | Oś                  |
| Wyposażenie | Oklad               |
|             |                     |
|             | Kabina<br>bateria / |
|             | Umywa               |
|             | L                   |
|             | P                   |
|             | Szafka poc          |

|             |            |
|-------------|------------|
| Kuchnia     | Ele        |
| Ściany      | Powie      |
|             | Wł. Światł |
|             | Ok         |
| Sufit       | Powier.    |
|             | Oświet     |
| Podłoga     | Powierzchn |
| Wyposażenie | Łodów      |
|             | Kuchn      |
|             | Piekarn    |
|             | Zmywka     |

