

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

zawarta w dniu **25.03.2025** 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 **27.04.2023 r.** w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości zwanego dalej „WYNAJMUJĄCYM”; odpis udzielnego pełnomocnictwa stanowi załącznik nr 2 do tej Umowy

a

ARYNA DRYHEL..... PESEL: 01312310443 karta pobytu RZ 7779570
..... paszport
zwanym/-ą w dalszej części umowy „NAJEMCĄ”,

Z Najemcą w lokalu dodatkowo zamieszkiwać będą:

LIANNA MAISAK..... PESEL: 98120911061 karta pobytu
..... paszport

Adres do doręczeń: ul.

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

§ 1 PRZEDMIOT NAJMU

1. Home Management działający w imieniu właściciela jako Wynajmującego oświadcza, że ma pełnomocnictwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w budynku przy w Warszawie przy ul. **Zakrzewska 2/4 lok 14** w Warszawie o powierzchni użytkowej **32,30 m²**.
2. Strony oświadczają, iż przedmiotem najmu okazjonalnego jest cała nieruchomość przy ul. **Zakrzewska 2/4 lok 14** w Warszawie o powierzchni **32,30 m²** zwane dalej: „**Nieruchomością**” lub „**Przedmiotem Najmu**”.
3. Stan techniczny Przedmiotu Najmu jest Stronom znany i Najemca akceptuje go.
4. Przedmiot Najmu składa się z:
 - 2 pokoi
 - 1 kuchni
 - 1 łazienki z toaletą
5. Przedmiot Najmu jest wyposażony w następujące instalacje:
 - Elektryczną
 - ciepłej i zimnej wody
6. 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.
7. Dla Nieruchomości została 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

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem opisany w § 1 Przedmiot Najmu z dniem **25.03.2025**.

2. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele mieszkalne.
3. Wynajmujący wyda Najemcy Nieruchomość w dniu **25.03.2025** 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.
4. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **25.03.2025 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

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu za Nieruchomość na kwotę **2600 zł** (w tym opłata Home Management w kwocie **182 zł**). **Niezależnie od czynszu najmu, najemca opłacać będzie do Wspólnoty/Spółdzielni kwotę 330 zł tytułem opłat stałych wskazanych w zestawieniu opłat lokalu.**
2. Należny Wynajmującemu czynsz najmu stanowi czynsz brutto. Waloryzacja zgodnie z danymi podanymi przez GUS umowy najmu następuje po okresie 12 miesięcy.
3. Czynsz określony w §3 pkt 1, będzie płacony na konto bankowe numer **55 1160 2244 4511 0002 0022 0414** Banku Millennium „z góry” co miesiąc **do 8** dnia miesiąca, za który przypada płatność.
4. Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.
5. 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 **440 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 wycieczek 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 wycieczki nowej wysokości opłat eksploatacyjnych na podany adres korespondencyjny.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Wszelkie koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnień w dokonywaniu opłat obciążają Najemcę.
10. W przypadku niedotrzymania ustalonego terminu płatności Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w wysokości maksymalnej, ustalonej zgodnie z art. 359 § 2(1) kodeksu cywilnego.
11. 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. czynsz najmu.
12. 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: **3500** 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 zsypów, 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 grożącej 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 udzielenie pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego, Najemca nie przeniesie praw wynikających z niniejszej Umowy na żadne osoby trzecie, nie podnajmie, nie wydzierżawi ani nie użyzczy 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 faktyczne 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 **08.04.2025** 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 szczególnie 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 zawnionych 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 usunie we własnym zakresie lub będzie dochodzić odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą uprzednio zawarł dobrowolną umowę o ubezpieczenie własnego mienia.
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

- 11
12
Drygel

11
12
Drygel

- 11
12
Drygel

11
12
Drygel

- 11
12
Drygel

11
12
Drygel

- 11
12
Drygel

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 wpłatą 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 przez tę polisę dokonanej na rzecz na Home Management.
4. Dla realizacji celów wynikających z niniejszej Umowy Strony ustalają adresy i telefony korespondencyjne:

Najemca:
Tel: 789 045 555, email: arinadrigel@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

NAJEMCA

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 sprzątania, winno się używać elementów niepowodujących niszczenia okładzin (podłóg, kafelek, armatur), z wykluczeniem chemii silnie żrącej (np. „Kret”), oraz miękkie ściereczki, 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 doposażanie

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

VII. Bieżące użytkowanie

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

W przypadku zdarzeń nagłych należy w pierwszej kolejności podjąć czynności mające na celu ochronę zdrowia i życia ludzkiego, powiadomić służby ratunkowe oraz dążyć do minimalizacji szkód. Każde zdarzenie powstałe na terenie nieruchomości (również bezpośrednio w okolicy lokalu) winno być zgłoszone do Home Management. Koszty napraw spowodowanych zaniedbaniem lub niewłaściwym użytkowaniem lokalu i sprzętów obciążają Najemcę. Najemca zobowiązuje się do posiadania polisy ubezpieczeniowej obejmującej swym zakresem ubezpieczenie ruchomości (co najmniej do ich wartości odtworzeniowej), które znajdować się będą w lokalu w czasie trwania umowy najmu.

Naprawy, poprawki i remonty powinny odbywać się z użyciem ekip rekomendowanych przez Home Management. Wycena i określenie zakresu prac dokonana przez Home Management jest bezpłatna.

Najemca jest zobowiązany do bieżącego monitorowania sprawności urządzeń mających wpływ na bezpieczeństwo nieruchomości tj. instalacji gazowych i elektrycznych, a także sanitarnych.

Zwiększone zużycie mediów spowodowane niewłaściwym funkcjonowaniem urządzeń, nie zgłoszone do Home Management obciąża bezpośrednio Najemcę (ogrzewanie, prąd, woda).

VIII. Czasowy niekorzystanie z nieruchomości

W przypadku nieobecności w lokalu przekraczającej okres 14 kolejnych dni najemca zobowiązany jest: zakreślić wszystkie zawory wodne, wyłączyć wszystkie odbiorniki elektryczne (z wyłączeniem lodówki), zamknąć szczelnie wszystkie okna, opróżnić lokal z artykułów szybko psujących się, wyrzucić pozostające w lokalu śmieci, opróżnić skrzynkę pocztową, pozostawić otwarte zawory połowy kaloryferów zaopatrzonych w termostaty.

W przypadku nieobecności przekraczającej okres 14 kolejnych dni, Najemca winien poinformować o tym Home Management.

Najemca może zlecić dozór nad nieruchomością podczas swojej nieobecności Home Management.

Szkody spowodowane niedochowaniem powyższych obowiązków bezpośrednio Najemcę.

IX. Administracja budynku

Najemca udostępnia lokal do okresowych przeglądów technicznych (kontroli kominiarskich, gazowych, innych) oraz do odczytu liczników umieszczonych w lokalu. Obecność Home Management przy tych zdarzeniach nie jest obowiązkowa.

Jeśli Najemca nie może udostępnić lokalu do odczytu licznika, proszony jest o udostępnienie lokalu pracownikowi Home Management.

Nieobecność Najemcy podczas przeglądów technicznych, po wyczerpaniu wszystkich wskazanych terminów, bez poinformowania Home Management będzie mogła spowodować naliczenie dodatkowych opłat ustalonych przez administrację.

X. Zwierzęta domowe/broń i amunicja/narzędzia

O ile Home Management nie udzieli pisemnej zgody, w lokalu obowiązuje zakaz przebywania wszelkich zwierząt domowych. W przypadku chęci uzyskania zgody na przebywanie w lokalu zwierząt domowych, Najemca powinien określić rodzaj zwierzęcia (ssak, gad, ptak, ryba), sposób jego utrzymania z podaniem wymiarów (terrarium, akwarium, klatka) a także zobowiązać się do pokrycia ewentualnych szkód oraz posiadać polisę ubezpieczeniową obejmującą naprawienie szkód wyrządzonych przez zwierzęta (pogryzienie, zalenie, zniszczenia mienia).

Home Management nie wyraża zgody na 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.

Home Management nie wyraża zgody na przechowywanie w lokalu narzędzi budowlanych oraz urządzeń przeznaczonych do wykonywania prac budowlanych, poza rzeczami stosowanymi powszechnie w naprawach bieżących lokalu.

XI. Nakłady na lokal

Najemca zobowiązany jest do uzgadniania z Home Management planowanych remontów i przebudów w lokalu. Trwałe ulepszenia lokalu nie będą rozliczone z Najemcą po zakończeniu okresu najmu i pozostają na wyposażeniu lokalu. Ewentualne rozliczenie dokonanych przez Najemcę nakładów w lokalu musi zostać pisemnie potwierdzone z Home Management przez przystąpieniem przez Najemcę do ich realizacji.

XII. Drzwi wejściowe

Drzwi wejściowe do lokalu stanowią główną drogę wejścia i wyjścia a także drogę awaryjnego wyjścia (chyba, że ustalenia w protokole zdawczo-odbiorczym stanowią inaczej). Wszelka ingerencja w drzwi wejściowe po stronie Najemcy jest zabroniona (montaż dodatkowych elementów, zamków, zasuw, zmiana wkładek). W przypadku zgubienia kluczy należy poinformować o tym fakcie Home Management. Istnieje możliwość jednorazowego otwarcia drzwi przez Home Management. Koszt dorabiania nowej wersji kluczy, ewentualnie wymiany wkładki zamka obciąża Najemcę i nie kwalifikuje się do bieżące zużycia lokalu.

XIII. Korespondencja w skrzynce pocztowej

Najemca zobowiązuje się nie podawać adresu najmowanego lokalu jako adresu do zawieranych przez siebie umów i porozumień.

Najemcę obowiązują przepisy prawa w zakresie zachowania poufności korespondencji. Listy, przesyłki, przekazy na osoby trzecie ze skrzynki pocztowej nieruchomości winny być zgłoszone do Home Management. Pozostawienie nowego adresu Home Management po zakończeniu okresu najmu pozwoli na przekazanie korespondencji otrzymanej po okresie wynajmowania lokalu.

XIV. Prywatność Najemcy

Home Management postępuje w taki sposób, aby zapewnić prawo prywatności Najemcy. Prawo wejścia do lokalu ogranicza się do niezbędnego minimum, w tym obowiązkowych przeglądów okresowych, zdarzeń losowych, udziału w akcjach ratowniczych. Każde wejście do lokalu będzie wymagało uzgodnienia terminu z Najemcą, z wyłączeniem sytuacji braku możliwości skontaktowania się z Najemcą a także w sytuacjach nagłych, wymagających działań niezbędnych do ograniczenia szkód w lokalu (awarie, zalania, gwałtowne wtargnięcia do lokalu) lub ich zapobieżenia.

Home Management zastrzega sobie prawo inspekcji wewnątrz lokalu w przypadku braku kontaktu z Najemcą po 3 (trzech) nieudanych próbach kontaktu (mailowo, sms-owo, telefonicznie), wykonywanych w terminie następujących po sobie 5 (pięciu) dni.

XV. Bezpieczeństwo w lokalu

Najemca odpowiada za swoje bezpieczeństwo swoje oraz bezpieczeństwo osób przebywających w lokalu. Wszelkie uwagi dotyczące ewentualnych niebezpiecznych zdarzeń w lokalu winny zostać zgłoszone do Home Management.

Home Management nie bierze odpowiedzialności za żadne zachowania osób przebywających w lokalu.

Zakazane jest przechowywanie w lokalu i w pomieszczeniach przynależnych do lokalu paliw płynnych, substancji toksycznych i innych rzeczy oraz substancji mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia.

XVI. Zakończenie najmu

Po zakończeniu najmu 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. Koszty te mogą zostać rozliczone z kaucji.

Przedmioty pozostawione przez Najemcę po wygaśnięciu umowy najmu uważa się na porzucone, co oznacza, iż mogą zostać zutylizowane na koszt i ryzyko Najemcy.

Dr D. Dryhel
A. Dryhel