| **UMOWA NAJMU**  zawarta w Warszawie dn. 31.01.2024 roku pomiędzy:  , zamieszkałym w Kazachstanie (kod:), Nur-Sultan, przy ul.  , legitymujący się paszportem Kazachstan  , PESEL: dalej „WYNAJMUJĄCYM”  2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legitymujący się paszportem Ukrainy \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, data urodzenia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ r., zamieszkały w Ukrainie, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  zwana dalej „**NAJEMCĄ**”  **§1. PRZEDMIOT NAJMU**  1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 6 w budynku nr 6A przy ulicy Wileńska w Warszawie, **pokój prosto od wejścia** zwany w treści Niniejszej Umowy **PRZEDMIOTEM NAJMU**”.  2. Wynajmujący oświadcza, że jest wyłącznym uprawnionym do Przedmiotu Najmu i zawarcia niniejszej Umowy.  3. Wynajmujący oświadcza nadto, że:   1. Przedmiot Najmu jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń, jak również nie ciążą na nim prawa osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy, ponadto zobowiązuje się utrzymać ten stan rzeczy do końca okresu najmu; 2. w czasie trwania najmu umożliwi Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu w sposób nieskrępowany.   4. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje opisany powyżej Przedmiot Najmu Najemcy, a Najemca oświadcza, że wyraża na to zgodę oraz zobowiązuje się płacić czynsz o którym mowa w par. 4 oraz przestrzegać pozostałych warunków Umowy.  5. Najemca oświadcza, że Przedmiot Najmu obejrzał osobiście oraz, że akceptuje stan, w jakim on aktualnie znajduje się.  **§2. CEL NAJMU**  Przedmiot Najmu będzie wynajmowany wyłącznie na cele mieszkalne. Zmiana celu najmu - o ile jest dopuszczalna - wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.  **§3. OKRES NAJMU**  1. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czasoznaczony poczynając od dnia 1.02.2024 roku do dnia 31.01.2025 roku z możliwością przedłużenia lub z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o zakończeniu lub przedłużeniu umowy najmu do 31.12.2024 roku. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość prezentacji lokalu kolejnym najemcom podczas okresu wypowiedzenia.  2. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi w dniu 1.02.2025 roku. Przy wydaniu Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczny oraz stopień zużycia Przedmiotu Najmu i jego wyposażenia, instalacji oraz urządzeń.  3. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu najpóźniej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.  4. Wynajmujący i Najemca mogą wypowiedzieć Umowę w wypadkach i na zasadach wskazanych w przepisach prawa.  5. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:  a. swoim niewłaściwym zachowaniem czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,  b. używa wynajętego lokalu w sposób pociągający za sobą jego znaczne zniszczenie lub w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,  c. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innej płatności uzgodnionej w niniejszej umowie, przy czym zwłoka wynosi ponad 10 dni.  **§4. CZYNSZ**  1. Zapłata czynszu następować będzie w następujący sposób:  a. kwota 344 (trzysta czterdzieści cztery) zł należące do administracji Wspólnoty Mieszkaniowej Wileńska 6A tytułem opłat za media na konto **80102011560000710200590521**. Opłatę tę będzie regulował Wynajmujący w imieniu Najemców,  b. kwota 62,25 (sześćdziesiąt dwa złote dwadzieścia pięć groszy) zł należące do administracji Wspólnoty Mieszkaniowej Wileńska 6A tytułem opłat za Fundusze remontowe na konto **52102011560000730200590539.**  c. kwota 2500 (dwa tysiące pięćset) zł przelewem na rachunek Wynajmującego **67 1020 1169 0000 8102 0819 8915** jako czynsz najmu.  2. Czynsz najmu płatny będzie w następujący sposób: płatności będą dokonywane z góry za każde miesiące począwszy od 1.02.2024 nie później niż do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego oraz administracji Wspólnoty Mieszkaniowej Wileńska 6A  3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.  **§5. INNE OPŁATY I PODATKI**  1. Najemca ponosi koszty związane z użytkowaniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zobowiązuje się do:   1. wnoszenia opłat za:   - zimna woda i odprowadzenie ścieków (zużycie ponad zaliczki płatne w czynszu),  - podgrzanie wody (zużycie ponad zaliczki płatne w czynszu),  - energię elektryczną, (według liczników) .  - telewizję kablową, (jeżeli Najemca podpisze umowę na dostawę),  - internet, (jeżeli Najemca podpisze umowę na dostawę),  - centralne ogrzewanie (zużycie ponad zaliczki płatne w czynszu),  - opłacania czynszu administracyjnego.  za cały okres najmu.   1. przestrzegania terminów wnoszenia w/w opłat; wszelkie koszty wynikłe z opóźnienia w tych płatnościach obciążać będą Najemcę; 2. okazywania Wynajmującemu, na żądanie, dowody zapłaty ww. opłat.   Wszelkie nie wymienione w ust. 1 opłaty i obciążenia związane z Przedmiotem Najmu pokrywa WYNAJMUJĄCY.  3. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany do zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.  **§6. KAUCJA**  1. Najemca wpłacił Wynajmującemu do dnia  29.01.2024 roku kaucję w wysokości 3000 zł (trzy tysiące) przelewem na rachunek Wynajmującego **67 1020 1169 0000 8102 0819 8915**.  2. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej po rozwiązaniu Umowy i zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu Przedmiotu Najmu.  3. Kaucja nie może stanowić opłaty za czynsz najmu.  **§7. PRZEKAZANIE I ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**  1. Stan i wyposażenie Przedmiotu Najmu określa protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Wynajmującego i Najemcę.  2. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym. Najemca nie odpowiada za zużycie będące następstwem normalnej eksploatacji.  **§8. INNE OBOWIĄZKI NAJEMCY**  1. Najemca zobowiązany jest używać Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, dbać o należyty stan techniczny i higieniczno-sanitarny. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem Przedmiotu Najmu obciążają Najemcę.  2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego, a w przypadku awarii - również niezwłocznie udostępnić Przedmiot Najmu w celu jej usunięcia. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za wynikłe z tego tytułu szkody.  3. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dokonywanie przeglądów stanu technicznego Przedmiotu Najmu i wykonywanie w nim napraw po każdorazowym uprzednim uzgodnieniu terminu.  4. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, dokonywać przeróbek lub adaptacji naruszających strukturę Przedmiotu Najmu. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.  5. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, oddawać Przedmiotu Najmu ani jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania.  6. Najemcy nie wolno wymieniać zamków w drzwiach wejściowych.  7. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zakazu palenia w lokalu będącym Przedmiotem Najmu.  8. Najemca zobowiązuje się przestrzegać regulaminu porządku wspólnoty mieszkaniowej, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarz.  **§9. INNE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**  1. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymywania Przedmiotu Najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku oraz sprawnego działania instalacji, a w szczególności zobowiązany jest do:   * 1. usuwania usterek budowlanych,   2. napraw instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznych,   3. wymiany urządzeń i stałych elementów wyposażenia Przedmiotu Najmu zainstalowanych przez Wynajmującego, jeżeli konieczność wymiany wynika z przyczyn niezależnych od Najemcy.   4. kontynuowania umów z dostawcami energii elektrycznej, wody.   **§10. UBEZPIECZENIE**  Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Najemcy wniesione do Przedmiotu Najmu.  **§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**  1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne obowiązujące w Polsce przepisy prawa.  2. Zmiany Umowy mogą być dokonywane za zgodą obu Stron, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W wypadku zmiany konta bądź adresu do korespondencji, każda ze Stron zobowiązuje niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Drugą Stronę - odpowiednio wcześniej na piśmie.  3. Umowa została sporządzona w języku Polskim i Rosyjskim.W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy polską i rosyjską wersją językową, tekst w języku polskim uznaje się za obowiązujący.  **DANE KONTAKTOWE STRON:**  Adres Wynajmującego:  Kazachstan (kod: 010000), Nur-Sultan, przy ul. N. Tesla 16/1  tel.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    Adres do korespondencji Najemcy:  Warszawa, ul. Wileńska 6A, m. 6  tel.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Podpis Wynajmującego**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Podpis Najemcy**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**   |  | **Podpis Najemcy** | | --- | --- | |  |  | | **ДОГОВОР АРЕНДЫ**  заключили в Варшаве 31 января 2024 г. между:  , проживающий в Казахстане (код:), г. Нур-Султан, по адресу ул.  , имеющий казахстанский паспорт  , PESEL: именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ»  2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеющий украинский паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий в Украине, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР»  **§1. ПРЕДМЕТ АРЕНДЫ**  1. Арендодатель заявляет, что имеет право собственности на жилое помещение № 6 в доме № 6А по улице Виленской в ​​Варшаве, помещение **прямо от входа**, именуемое **ПРЕДМЕТОМ АРЕНДЫ** в содержании настоящего Договора.  2. Арендодатель заявляет, что он имеет исключительное право на Предмет аренды и на заключение настоящего Договора.  3. Арендодатель также заявляет, что:   1. Предмет аренды свободен от каких-либо обременений и претензий, на него не распространяются права третьих лиц, которые могли бы помешать или затруднить реализацию Арендатором своих прав по Договору, и он обязуется сохранять такое положение дел до конца. срока аренды; 2. в течение срока аренды это позволит Арендатору неограниченно использовать Предмет аренды.   4. Арендодатель заявляет, что сдает в аренду Арендатору описанный выше Предмет аренды, а Арендатор заявляет, что согласен на это и обязуется уплатить арендную плату, указанную в п. 2.2. 4 и соблюдать остальные условия Соглашения.  5. Арендатор заявляет, что лично осмотрел Объект аренды и согласен с его нынешним состоянием.  **§2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ**  Арендованный Объект будет сдаваться в аренду исключительно для проживания. Изменение цели аренды, если это разрешено, требует предварительного письменного согласия Арендодателя.  **§3. ПЕРИОД АРЕНДЫ**  1. Арендодатель передает Объект аренды Арендатору в пользование на определенный период времени, начиная с 1 февраля 2024 года по 31 января 2025 года, с возможностью продления или с уведомлением за один месяц. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя о расторжении или продлении договора аренды не позднее 31 декабря 2024 года. Арендодатель оставляет за собой право показывать помещение последующим арендаторам в течение срока уведомления.  2. Объект аренды будет передан Арендатору 1 февраля 2025 года. После передачи Стороны подготавливают акт приема-передачи с указанием технического состояния и степени износа Объекта аренды и его оборудования, установок и устройств.  3. Арендатор обязуется вернуть Предмет аренды Арендодателю не позднее дня расторжения или окончания срокадействияДоговора**.**  4. Арендодатель и Арендатор могут расторгнуть Договор в случаях и на условиях, установленных законом.  5. Арендодатель может расторгнуть договор немедленно, если Арендатор:  а) его ненадлежащее поведение причиняет неудобства при использовании других помещений в здании,  б) использует арендованное помещение способом, приводящим к его значительному разрушению или способом, не соответствующим его целевому назначению,  в) имеется задержка оплаты арендной платы или иного платежа, оговоренного в настоящем договоре, длительностью более 10 дней.  **§4. ОПЛАТЫ**  1. Арендная плата будет выплачиваться следующим образом:  а) сумму в размере 344 (триста сорок четыре) злотых, принадлежащую администрации жилого массива Виленска 6А в качестве коммунальных платежей, на счет **80102011560000710200590521**. Эту плату будет уплачивать Арендатор от имени Арендодателя,  б) сумму 62,25 злотых (шестьдесят два злотых и двадцать пять грошей), принадлежащую администрации Жилищного сообщества Виленска 6А в качестве платы за ремонт, на счет **52102011560000730200590539.**  в. сумму 2500 (две тысячи пятьсот) злотых путем перечисления на счет Арендодателя **67 1020 1169 0000 8102 0819 8915** в качестве арендной платы.  2. Арендная плата будет вноситься в следующем порядке: платежи будут производиться авансом за каждый месяц, начиная с 1 февраля 2024 года, не позднее 10-го числа каждого месяца, перечислением на счет Арендодателя и администрации. жилого массива Виленская 6А.  3. За каждый день просрочки уплаты арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю установленные законом проценты.  **§5. ДРУГИЕ ОПЛАТЫ И НАЛОГИ**  1. Арендатор несет расходы, связанные с использованием Предмета аренды, в частности обязуется:  оплата пошлины за:  - холодная вода и канализация (расход превышает авансовые платежи по арендной плате),  - подогрев воды (расход превышает авансовые платежи по аренде),  - электричество, (по счетчикам).  - кабельное телевидение (при заключении Арендатором договора поставки),  - Интернет (в случае заключения Арендатором договора поставки),  - центральное отопление (потребление превышает авансовые платежи по арендной плате),  - оплата административной арендной платы.  на весь период аренды.  соблюдение сроков уплаты вышеуказанных сборов; любые расходы, возникшие в результате задержки этих платежей, будет нести Арендатор;  предоставление Арендодателю по запросу доказательства оплаты вышеупомянутого нить.  Все, что не указано в разделе 1 сборы и сборы, связанные с Предметом аренды, несет АРЕНДОДАТЕЛЬ.  3. Если плата за услуги увеличена или необходимо произвести соответствующую компенсацию, Арендатор обязан выплатить Жилищному сообществу суммы, возникшие в результате увеличения или урегулирования.  **§6. ЗАЛОГ**  1. Арендатор заплатил Арендодателю  31 января 2024 г. задаток в размере 3000 (три тысячи) PLN переводом на счет Арендодателя: **67 1020 1169 0000 8102 0819 8915.**  2. Залог подлежит возврату в номинальной сумме после расторжения Договора и возврата Предмета лизинга Арендодателю, за вычетом дебиторской задолженности Арендодателя за аренду Предмета лизинга.  3. Залог не может являться оплатой арендной платы.  **§7. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ**  1. Состояние и комплектация Объекта аренды указаны в акте сдачи-приема, составленном Арендодателем и Арендатором.  2. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Предмет аренды вместе с оборудованием в не ухудшенном состоянии. Арендатор не несет ответственности за износ, возникший в результате нормального использования.  **§8. ДРУГИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА**  1. Арендатор обязан использовать Предмет аренды в соответствии с его целевым назначением и обеспечивать надлежащее техническое, гигиеническое и санитарное состояние. Мелкие расходы, связанные с обычным использованием Предмета лизинга, несет Арендатор.  2. Если в течение срока аренды возникнет необходимость проведения ремонта, который возьмет на себя Арендодатель, Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя, а в случае возникновения неисправности - также немедленно предоставить Предмет аренды для ремонта. В противном случае Арендатор несет ответственность за возникший в результате этого ущерб.  3. Арендатор обязан предоставить Арендодателю возможность проверить техническое состояние Объекта аренды и произвести в нем ремонт после каждого предварительного согласования даты.  4. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя вносить изменения или приспособления, нарушающие структуру Арендованного Объекта. Арендатор может производить улучшения помещения только с согласия Арендодателя и на основании письменного договора с указанием способа расчета.  5. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать в субаренду или использовать Предмет аренды или любую его часть в безвозмездное пользование.  6. Арендатору не разрешается менять замки на входных дверях.  7. Арендатор обязуется соблюдать запрет на курение в помещениях, являющихся Предметом аренды.  8. Арендатор обязуется соблюдать правила жилищного сообщества, беречь и защищать от повреждения или разрушения части здания, предназначенные для общего пользования, например, лестничные клетки и коридоры.  **§9. ДРУГИЕ ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**  1. Арендодатель обязан поддерживать Предмет аренды в состоянии, пригодном для использования по договору и эффективной эксплуатации объекта, и в частности обязан:   1. устранение строительных дефектов, 2. ремонт систем водоснабжения, канализации, центрального отопления и электроустановок, 3. замену приборов и постоянных элементов оборудования Объекта аренды, установленных Арендодателем, если необходимость замены возникла по причинам, не зависящим от Арендатора. 4. постоянные контракты с поставщиками электроэнергии и воды.   **§10. СТРАХОВАНИЕ**  Арендодатель не несет ответственности за движимые вещи Арендатора, привезенные на Объект Арендования.  **§ 11 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**  1. В вопросах, не урегулированных Соглашением, применяются положения Гражданского кодекса и других правовых норм, применимых в Польше.  2. Изменения в Соглашение могут быть внесены с согласия обеих Сторон в письменной форме под страхомнедействительности. В случае изменения счета или адреса корреспонденции каждая Сторона обязуется немедленно известить об этом факте Другую Сторону – в письменной форме.  3. Договор составлен на польском и русском языках. В случае каких-либо расхождений между польской и русской версиями, польский текст считается обязательным.  **КОНТАКТЫ СТОРОН:**  Адрес арендодателя:  Казахстан (код: 010000), г. Нур-Султан, ул. Н. Тесла 16/1  тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  электронная почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес для корреспонденции Арендатора:  Варшава, ул. Виленская 6А, м. 6  тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  электронная почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Подпись арендодателя**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Подпись арендатора**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |