

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu 23.12.2016 r. w Krakowie,

pomiędzy:

Państwem Marta Półtorak i Maciej Półtorak
zam. w w Krakowie przy ul. Słomiana 1/22
legitymujący się dowodem osobistym ASA352372 oraz paszportem EJ3550132

zwanymi dalej: „Wynajmującymi”

a

Panem Michałem Siemaszko
zam. w Krakowie
legitymującym się dowodem osobistym CAG256232

zwanym dalej: „Najemcą”,

wspólnie dalej zwanymi „Stronami”,

a każda osobno „Stroną”,

zwana dalej „Umową”, o następującej treści:

§1 Przedmiot Umowy i oświadczenie Stron

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr 3 położony na 2 piętrze budynku znajdującego się w Krakowie, przy ulicy Szwedzkiej nr 54 w Krakowie, składający się z: dwóch pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 40,2 m² (zwany dalej w Umowie jako „Lokal”) oraz pomieszczenia gospodarczego.
2. 36 m² lokalu wykorzystywane będzie wyłącznie na cele mieszkalne, a 4,2 m² (tj. wydzielona część jednego z pokoi) Najemca przeznaczy na prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Najemca oświadcza, że w. wym. działalność gospodarcza prowadzona przez Najemcę nie będzie uciążliwa na innych lokatorów budynku.
4. W wypadku obciążenia przez Urząd Skarbowy, części lokalu o której mowa w pkt 2 niniejszego paragrafu (tj. powierzchnia 4,2 m² przeznaczona na działalność gospodarczą) podatkiem od nieruchomości dla lokali użytkowych, Najemca oświadcza że przeleje na konto Wynajmujących równowartość w.wym. podatku nie później niż do 3 dni od naliczenia.
5. Wynajmujący oświadczają, że:
 - a) Państwo Marta Półtorak i Maciej Półtorak są jedynym/mi właścicielem/współwłaścicielami wyżej wymienionego lokalu objętego KW nr 1P/00236250/5.
 - b) są upoważnieni do dysponowania Lokalem, w tym do zawierania umów najmu dotyczących przedmiotowego Lokalu,
 - c) Lokal znajduje się w należytym stanie użytkowym, technicznym i sanitarnym,
 - d) Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich i ograniczeniami w dysponowaniu.

§2 Przekazanie Lokalu

1. Wynajmujący oświadczają, że oddają Lokal Najemcy z dniem 23.12.2016 wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu 23.12.2016, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
2. Klucze do przedmiotowego lokalu przekazane zostaną Najemcy w ilości 1 kompletu/ów w dniu 23.12.2016.

§3 Czas trwania Umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony począwszy od dnia 23.12.2016 do dnia 31.12.2017 i może zostać przedłużona aneksem w formie pisemnej przy porozumieniu Stron.
2. Strony zgodnie postanawiają, że w czasie trwania umowy najmu każda ze Stron może ją wypowiedzieć za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn tj. wypadek losowy, trudna sytuacja rodzinna, choroba uniemożliwiających kontynuowanie stosunku najmu.
3. Wynajmujący mają prawo do zatrzymania 100% kwoty kaucji w sytuacji wypowiedzenia umowy przez Najemcę przed terminem.

§4 Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe

1. Miesięczny czynsz najmu, Strony ustalają na kwotę 1600 PLN (słownie: tysiąc sześćset złotych).
2. Czynsz najmu jest stały i nie ulegnie zmianie w trakcie trwania niniejszej umowy.
3. Począwszy od dnia 1.01.2017 r. płatności obejmujące czynsz najmu oraz opłaty administracyjne i opłaty eksploatacyjne określone w pkt. 5 niniejszego paragrafu będą uiszczane miesięcznie z góry przelewem na konto Wynajmujących w ciągu 10 dni, rozpoczynających kolejny, miesięczny okres najmu.
4. Nr konta Wynajmujących: 75 1140 2017 0000 4802 0636 5698
5. Najemca zobowiązuje się do pokrywania opłat eksploatacyjnych związanych z comiesięcznym utrzymaniem Lokalu tzn.: woda ciepła i zimna, wywóz śmieci i nieczystości, utrzymanie części wspólnych budynku, opłata administracyjna, prąd, na podstawie rachunków przedstawionych co miesiąc przez Wynajmujących i Administrację Budynku. Najemca będzie dokonywał ww. płatności co miesiąc na konto Wynajmujących wraz z czynszem najmu.
6. Wynajmujący mogą naliczyć Najemcy ustawowe odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności za czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne.

§5 Kaucja

1. Na pokrycie ewentualnych szkód i nieopłaconych rachunków Najemca wpłaci Wynajmującym tytułem kaucji kwotę 1600 PLN (słownie: tysiąc sześćset złotych), która zostanie wpłacona w gotówce za potwierdzeniem odbioru w dniu podpisania Umowy.
2. Wyżej wymieniona kaucja zostanie rozliczona w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pomniejszona o ewentualne koszty niezapłaconych rachunków czy nierozliczonych szkód.

§6 Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się użytkować Lokal z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny.
2. Najemca zobowiązany jest opuścić Lokal w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy i zwrócić go w stanie nie gorszym od stanu, w którym go zasiedlił, z uwzględnieniem normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.

*Podpis
10.12*

3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy z należytą starannością, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, takich jak naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
5. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmujących, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym telefonicznie.
6. W przypadku niemożliwości powiadomienia o konieczności napraw lub braku reakcji ze strony Wynajmujących w terminie 14 dni, Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac odpowiednim firmom, odliczając koszty tychże prac od kolejnych kwot płaconych Wynajmującemu tytułem czynszu.
7. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmujących.
8. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmujących.

§7 Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązują się przez cały okres najmu utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązują się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Umowy.
3. Wynajmujący zobowiązani są do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z Przedmiotem Najmu.
4. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący mają prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmujących, nie wykona w określonym przez Wynajmujących stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący mogą wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.

§8 Rozwiązanie umowy najmu

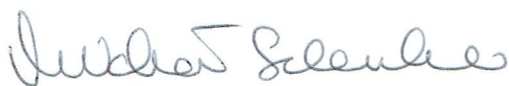
1. Wynajmujący mogą wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) Najemca wbrew postanowieniom Umowy podnajmie Przedmiot Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
 - b) Najemca mimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,

Handwritten signature:
Jolanta

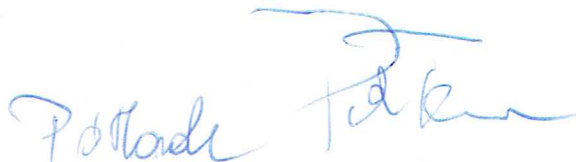
- c) Najemca zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że może to spowodować istotne szkody,
 - d) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
2. Najemca może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy:
- a) Wynajmujący bez pisemnej zgody Najemcy będą wykorzystywać przedmiot najmu do innych własnych celów,
 - b) Wynajmujący bez pisemnej zgody Najemcy (uprzedniego powiadomienia) będą dopuszczać się wtargnięcia do przedmiotu najmu,
 - c) Lokal ma istotne wady, które uniemożliwiają korzystanie z Lokalu,
 - d) wady Lokalu zagrażają zdrowiu osób w nim zamieszkałym w rozumieniu art. 682 Kodeksu cywilnego,
 - e) stan techniczny Lokalu z przyczyn od Najemcy niezależnych ulegnie pogorszeniu, a Najemca powiadomi o tym fakcie Wynajmujących (stały brak wody, elektryczności, itp.)

§9 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733) oraz Kodeksu cywilnego (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93), zwłaszcza przepisy dotyczące najmu i najmu lokali (art. 659 – 692).
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze stron.



NAJEMCA



WYNAJMUJĄCY

ZAŁĄCZNIK NR 1

do umowy najmu z dnia 23.12.2016

Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego

Przekazujący: Marta i Maciej Półtorak przekazuje

a

przyjmujący: Michał Siemaszko

przyjmuje lokal mieszkalny zlokalizowany w Krakowie przy ul. Szwedzka 54/3 zgodnie z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23.12.2016 r., pomiędzy Marta i Maciej Półtorak a Michał Siemaszko

I. Lokal przekazywany jest z następującym wyposażeniem:

1. łazienka: wanna, toaleta, umywalka, szafka, półka z lustrem
2. kuchnia: kuchenka elektryczna, zmywarka, zlew, szafki kuchenne, stolik składany
3. pokój 1: dwie szafy drewniane
4. pokój 2: bez wyposażenia
5. pomieszczenie gospodarcze: piec dwu-funkcyjny, regał drewniany

II. Stan licznika energii elektrycznej: 13348,5 kW/h

III. Przekazano 1 komplet(y) kluczy (3 sztuki)

IV. Uwagi do przejmowanego lokalu i wyposażenia:

Do dnia wprowadzki Najemcy, z mieszkania zostaną usunięte wszystkie meble, sprzęty i rzeczy osobiste Wynajmujących, które nie są wyszczególnione w punkcie I.

W łazience – szafka umywalkowa i półka z lustrem zniszczone; zostaną wymienione w ramach remontu łazienki, wraz z umywalką, jeśli konieczne będzie zakupienie kompletu. Drzwi do odświeżenia.

W kuchni – szafka pod zlew i blat kuchenny zniszczone, zlew cieknie przez pęknięcie przy syfonie – zostaną wymienione w ramach odświeżenia kuchni; wiszący kontakt w rogu do poprawnego zamontowania; płyta kuchenna ubita na jednym z rogów; ok. 1 m² płytek na podłodze mocno zniszczonych, do wymiany w dalszym etapie.

W sypialni (pokój 2) całość ściany gdzie stała szafa do odmalowania. W drzwiach dziura – do uzupełnienia, odświeżenia. Rama okna podniszczona, mocno odbarwiona od wilgoci – do odświeżenia. Roleta okienna nie działa – do naprawy. Brak oświetlenia – do dokupienia. Kontakty pęknięte/nie działające – do wymiany.

W pokój (pokój 1) w jednej z szaf dolne półki do wymiany – prowadnice wyrobione, nie działają. We wnęce ok. 10cm dziury na całej długości ściany przy podłodze – do uzupełnienia, zamalowania; kontakt pęknięty – do wymiany.

W pomieszczeniu gospodarczym reduktor pieca do wymiany; popękany, ciekący sufit, woda zalewa piec przy mocniejszych ulewach – do naprawy w dalszym etapie.

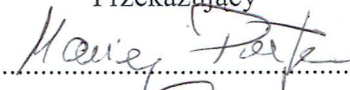
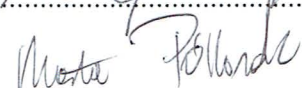
Skrzynka na listy przynależąca do mieszkania – zepsuta, do wymiany.



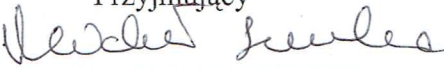
Remont łazienki zostanie przeprowadzony na koszt Najemcy, do odliczenia z czynszu przez czas trwania umowy. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, Wynajmujący zwróci Najemcy różnicę kosztów poniesionych na remont.

V. Lokal przyjęto z uwagami wyszczególnionymi w punkcie IV dnia 23.12.2016 r.

Przekazujący


.....


Przyjmujący


.....