

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta dnia 31.10.2024 r. w Krakowie pomiędzy:

**Imię i nazwisko:** Marek Pieprzyk

PESEL: 78110506158, adres do korespondencji: nad Wilgą 12H, 32-040 Wrzosowice

Telefon: 506 820 253, E-mail: m\_pieprzyk@yahoo.com

oraz

**Imię i nazwisko:** Marta Gunia-Pieprzyk

PESEL: 81080108422, adres do korespondencji: nad Wilgą 12H, 32-040 Wrzosowice,

oraz

**Imię i nazwisko:** Małgorzata Lewczuk-Sokołowska

PESEL: 80012405301, adres do korespondencji: Wielopole 1A/7, 33-311 Wielogłowy

☐ reprezentowanym/q przez: Marek Pieprzyk zgodnie z pełnomocnictwem

zwanym/i dalej łącznie **Wynajmującym,**

a

**Imię i nazwisko:** Oles Kurivchak

PESEL: 88032319095,

adres do korespondencji: Heltmana 43/16, 30-644 Kraków Telefon: 662 578 867, E-mail: kurivchak@gmail.com

zwanym dalej łącznie **Najemcą,**

zwanymi dalej łącznie **Stronami.**

**CZĘŚĆ I – SZCZEGÓŁOWE WARUNKI NAJMU**

<i>adres lokalu</i>	Ulica: <b>Telimeny</b> Nr budynku: <b>42</b> Nr lokalu: <b>17</b> Kod pocztowy: <b>30-838</b> Miejscowość: <b>Kraków</b>
<i>nr księgi wieczystej / inne oznaczenie</i>	Numer Księgi Wieczystej: <b>KRIP/00626928/0</b>
<i>powierzchnia najmu</i>	<b>36,81 m<sup>2</sup></b>
<i>przynależności i dodatkowe pomieszczenia</i>	<input type="checkbox"/> miejsce postojowe o numerze <b>32</b> położone w garażu <input type="checkbox"/> balkon
<i>łączna liczba osób zamieszkujących w Lokalu:</i>	<b>1</b>
<i>czas trwania najmu opisany w § 3 cz. II</i>	czas <input type="checkbox"/> <b>oznaczony</b> data wydania Lokalu Najemcy: <b>31.10.2024</b> początek najmu: <b>31.10.2024</b> koniec najmu: <b>31.10.2025</b>
<i>kaucja opisana w § 4 pkt 4 cz. II</i>	<b>2500 PLN</b>
<i>czynsz najmu opisany w § 4 cz. II</i>	<b>2500 PLN</b>
<i>opłaty administracyjne i eksploatacyjne – § 4 cz. II</i>	<b>650 PLN</b> na dzień zawarcia Umowy (obliczone dla <b>1</b> osób zgłoszonych do administracji) w tym:
	<b>500 PLN</b> - opłaty z tytułu administrowania nieruchomością budynkową
	<b>100 PLN</b> - energia elektryczna
	<b>50 PLN</b> - inne: <b>Internet</b>
<i>wpłaty na rachunek</i>	<b>nr: 41 1140 2004 0000 3102 8005 3611</b>

termin płatności	z góry do 5- go dnia każdego miesiąca
dane kontaktowe Wynajmującego	adres e-mail: m_pieprzyk@yahoo.com nr tel. 506 821 342
dane kontaktowe Najemcy	adres e-mail: kurivchak@gmail.com nr tel. 662 578 867

## **CZĘŚĆ II – OGÓLNE WARUNKI NAJMU**

### **§ 1**

#### **Postanowienia ogólne oraz Przedmiot najmu.**

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny opisany w Części I Umowy (zwanym dalej w Umowie „Lokalem”) wraz z przynależnościami tam wskazanymi. Wyżej opisany lokal wykorzystywany będzie wyłącznie **na cele mieszkalne Najemcy** i osób stale z nim zamieszkujących. Zmiana celu wynajmu całości lub części lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący oświadcza, że:
  - a) osoby wskazane w Części I Umowy są jedynymi właścicielami lub współwłaścicielami wyżej wymienionego Lokalu,
  - b) jest upoważniony do dysponowania Lokalem, w tym do zawierania umów najmu dotyczących przedmiotowego Lokalu,
  - c) Lokal jest w stanie użytkowym, technicznym i sanitarnym umożliwiającym jego używanie zgodnie z celem najmu. Szczegółowy stan został opisany w Protokole Zdawczo-Odbiorczym stanowiącym Załącznik do Umowy.
  - d) Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich i ograniczeniami w dysponowaniu, które uniemożliwiłyby zawarcie niniejszej Umowy.
3. Ilekcrc w Umowie lub dokumentach sporządzonych w związku z nią jest mowa o pojęciach opisanych poniżej Strony rozumieją je zgodnie z następującymi definicjami:
  - a) **K.C.** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.);
  - b) **UOPL** – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
  - c) **Osoby stale zamieszkujące z Najemcą** – dzieci lub przysposobieni Najemcy i/lub osoby, którymi się stale opiekuje, wskazane w Części I Umowy, a także osoby, z którymi Najemca pozostaje w stałym pożyciu.

### **§ 2**

#### **Wydanie lokalu.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do **wydania Lokalu Najemcy** w dniu wskazanym w Części I Umowy, wraz z wyposażeniem, opisany w Protokole Zdawczo-Odbiorczym sporządzonym w dniu wydania.
2. W przypadku, gdy wady Lokalu, ujawnią się po sporządzeniu Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, Najemca jest zobowiązany do wskazania tych wad niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie **7 dni** od daty sporządzenia Protokołu.
3. Wraz z Lokalem zostaną przekazane Najemcy **klucze**, w ilości wskazanej w Protokole Zdawczo-Odbiorczym.
4. W przypadku braku uiszczenia kaucji, o której mowa w §4 ust. 4 Umowy, w pełnej wysokości, Wynajmujący może wstrzymać się z wydaniem Lokalu Najemcy do czasu zapłaty kaucji w pełnej wysokości.

### **§ 3**

#### **Czas trwania Umowy.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas wskazany w Części I Umowy.
2. Rozwiązanie Umowy przed upływem jej terminu może mieć miejsce wyłącznie w przypadkach wskazanych przepisami prawa, wskazanych w Umowie i/lub załącznikach do niej lub na drodze porozumienia Stron.

#### § 4

##### **Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe. Kaucja zabezpieczająca.**

1. **Miesięczny czynsz najmu** Strony ustalają na kwotę, wyrażoną w polskich złotych, która została wskazana w Części I Umowy.
2. W przypadku jeśli okres najmu rozpoczyna się w dniu innym niż pierwszy dzień miesiąca, czynsz oraz opłaty administracyjne i eksploatacyjne za pierwszy okres należne są w wysokości stanowiącej iloczyn dni od dnia wydania do końca trwania miesiąca i kwoty stanowiącej 1/30 miesięcznego czynszu i opłat, płatne w terminie wskazanym w Części I Umowy. Analogicznie, jeśli Umowa zakończy się w trakcie miesiąca czynsz oraz opłaty za ostatni okres należne są w wysokości stanowiącej iloczyn liczby dni od początku ostatniego miesiąca do dnia zakończenia najmu i kwoty stanowiącej 1/30 miesięcznego czynszu i opłat. Opłaty stałe rozliczane na podstawie faktur VAT przekazywanych przez dostawców (np. prąd, internet) nie podlegają rozliczeniom proporcjonalnym i wymagalne są w całości zgodnie z kwotą faktury. Strony mogą ustalić inny sposób rozliczenia za niepełne okresy najmu.
3. Płatności, począwszy od dnia wydania, będą uiszczane miesięcznie z góry, przelewem na rachunek bankowy i **w terminie** wskazanym w Części I Umowy. Okresy rozliczeniowe liczone są zgodnie z miesiącami kalendarzowymi.
4. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu, opłat dodatkowych oraz szkód związanych z Lokalem Najemca uiszcza **kaucję zabezpieczającą** w kwocie wskazanej w Części I Umowy, **która zostanie wpłacona najpóźniej w chwili podpisania Umowy**. W razie zmiany wysokości czynszu lub opłat w trakcie trwania Umowy Wynajmujący ma prawo wymagać wyrównania kaucji do aktualnej wysokości.
5. Najemca nie ma prawa potraktować kaucji w całości lub w części jako środków na rozliczenie czynszu najmu lub innych opłat. Oznacza to, że Najemca jest zobowiązany opłacać wszystkie opłaty wynikające z Umowy do ostatniego dnia jej trwania.
6. Wyżej wymieniona kaucja zostanie **rozliczona w ciągu jednego miesiąca** od dnia opróżnienia lokalu pomniejszona o ewentualne koszty rozliczeń nieuiszczonego czynszu, zużycia mediów, niezapłaconych rachunków wynikających z niniejszego paragrafu oraz nierozliczonych szkód (o ile takowe wystąpią), a także ewentualnych kosztów wysprzątania i wyczyszczenia mieszkania.
7. W związku z zawarciem Umowy Wynajmujący zobowiązuje się do nie rozwiązywania **umów z dostawcami mediów**, pod warunkiem dokonywania terminowych opłat przez Najemcę. Wynajmujący może także zażądać od Najemcy przepisania na siebie, na czas trwania Umowy, umów z dostawcami mediów, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane go przez Strony w dniu przekazania lokalu lub w każdym czasie w trakcie trwania Umowy.
8. Co miesiąc, oprócz czynszu najmu płaconego na rzecz Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do uiszczania **opłat administracyjnych oraz opłat eksploatacyjnych** związanych z używaniem Przedmiotu najmu w tym **opłat za media**.
9. Powyższe opłaty Najemca pokrywa w wysokości określonej przez administrację budynku zarządzającą nieruchomością oraz na podstawie rachunków lub prognoz przedstawianych przez dostawców mediów. Najemca przekazuje te opłaty co miesiąc wraz z czynszem najmu, na konto Wynajmującego, wskazane w Części I Umowy. Najemca przyjmuje do wiadomości, że powyższe opłaty są zmienne i uzależnione m. in. od liczby lokatorów, sezonu grzewczego, indywidualnego zużycia wody, energii elektrycznej, gazu itd. Opłaty te podlegają **cyklicznym rozliczeniom** – w zależności od administracji budynku, dostawcy mediów i rodzaju umowy – miesięcznym, kwartalnym, półrocznym lub rocznym rozliczeniom. Najemca zobowiązany jest do regulowania należności z nich wynikających w terminie wskazanym przez Wynajmującego, administrację budynku lub dostawców mediów. Poprzez rozliczenia rozumie się obowiązek uzupełnienia niedopłat ze strony Najemcy lub zwrotu nadpłaconych przez Najemcę środków ze strony Wynajmującego. Ostateczne rozliczenie opłat nastąpi na koniec najmu wraz z rozliczeniem kaucji zabezpieczającej, w terminie jednego miesiąca od dnia odbioru lokalu wraz z kwotami nierozliczonymi z jakiegokolwiek przyczyny w trakcie trwania Umowy.
10. Jeśli z jakiegokolwiek przyczyny niezależnej od Wynajmującego (np. brak rozliczenia ze strony dostawcy

mediów) nie ma możliwości dokonania pełnego rozliczenia w terminie 30 dni od zakończenia Umowy, Wynajmujący zachowuje prawo do przesłania **rozliczenia uzupełniającego** po tym terminie. Najemca w takim wypadku ma obowiązek zapłaty ewentualnej niedopłaty w terminie **14 dni** od dnia otrzymania rozliczenia uzupełniającego.

11. Opłaty wynikające **z umów podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami**, np. na dostęp do Internetu, płatną telewizję, usługi telefoniczne, a także abonament RTV, ponosi Najemca. Najemca zapewnia, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego w czasie obowiązywania Umowy, ani po jej zakończeniu.
12. Za każde opóźnienie w zapłacie należności wynikających z Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia **odsetek maksymalnych** za opóźnienie zgodnie z art. 481 kodeksu cywilnego.
13. **Wszyscy Najemcy odpowiadają solidarnie** za zobowiązania wynikające z Umowy najmu.

## § 5

### Ubezpieczenie

1. Najemca jest zobowiązany posiadać aktualną **polisę odpowiedzialności cywilnej od szkód dokonanych nieumyślnie w przedmiotowym lokalu (np. OC w życiu prywatnym)**. W przypadku niespełnienia tego obowiązku Wynajmujący ma prawo zawrzeć samodzielnie polisę o takim zakresie na rzecz Najemcy i na jego koszt, na co Najemca wyraża zgodę.
2. Dla uniknięcia wątpliwości strony ustalają, że do realizacji świadczenia z tytułu ubezpieczenia Przedmiotu najmu uprawniony jest jedynie Wynajmujący. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome należące do Najemcy.

## § 6

### Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu wyłącznie do **celów mieszkalnych własnych** oraz osób wyraźnie wskazanych w Umowie.
2. Najemca **nie jest uprawniony** do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy **w podnajem lub do bezpłatnego** używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu z **należyłą starannością**, zgodnie z przepisami prawa, w tym przepisami sanitarnymi i przeciwpożarowymi, według ustaleń zawartych w Umowie, przestrzegając przepisów regulaminu porządku domowego lub innych podobnych dokumentów wydawanych przez administrację budynku (np. obwieszczeń lub zawiadomień), wspólnotę lub spółdzielnię mieszkaniową, a także w sposób nie zakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali. Najemca ma obowiązek zapoznania się z aktualną treścią wszelkich regulaminów i obwieszczeń organizacyjnych obowiązujących na terenie nieruchomości.
4. Najemca zobowiązuje się pokryć **ewentualne szkody w Lokalu i częściach wspólnych budynku oraz ich przynależnościach** powstałe w trakcie trwania Umowy najmu z jego winy umyślnej oraz w wyniku niedbalstwa lub lekkomyślnego działania lub zaniechania swojego, a także innych osób użytkujących z nim Lokal oraz gości i odwiedzających.
5. Najemca zobowiązuje się użytkować Lokal z dbałością o jego **stan techniczny i sanitarny**.
6. W lokalu obowiązuje **zakaz palenia wyrobów tytoniowych** i stosowania innych substancji wytwarzających dym, a także **przetrzymywania zwierząt**, chyba, że Wynajmujący wyda wyraźną zgodę na piśmie lub drogą mailową na posiadanie w Lokalu zwierzęcia lub zwierząt określonego rodzaju.
7. 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, o których mowa w art. 6b UOPL. Poprzez konserwację Strony rozumieją także okresowe przeglądy urządzeń technicznych w Lokalu oraz wymianę niezbędnych części eksploatacyjnych.
8. Najemca **nie może dokonywać** w Przedmiocie Umowy żadnych **ulepszeń i adaptacji**, wykonywać prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, przemalowania, innych przeróbek, nawierceń, wbijania gwoździ, haczyków, itp. bez uprzedniej pisemnej lub mailowej zgody Wynajmującego, z wyjątkiem prac niezbędnych do utrzymania niezmienionego stanu Nieruchomości lub przywrócenia jej do stanu, w

jakim została przekazana Najemcy. Brak odpowiedzi na wniosek Najemcy w tej sprawie w żadnym wypadku nie może być poczytywany jako domniemana zgoda.

9. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu zaistnieje **konieczność napraw**, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego telefonicznie, e-mailem lub pisemnie, wraz ze szczegółowymi informacjami o charakterze usterki załączając niezbędną dokumentację fotograficzną.
10. W przypadku **niemożliwości powiadomienia o konieczności napraw obciążających Wynajmującego** lub braku reakcji ze strony Wynajmującego w terminie 14 dni od powiadomienia, Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac odpowiednim specjalistom. Po ich wykonaniu niezwłocznie poinformuje o tym Wynajmującego, przedstawiając rachunek/fakturę za wykonaną pracę, celem rozpatrzenia możliwości odliczenia kosztów tychże prac od kolejnej miesięcznej wpłaty tytułem czynszu najmu. W przypadku istotnych usterek zagrażających życiu lub zdrowiu mieszkańców Lokalu albo bezpieczeństwu mienia Najemca zobowiązany jest podjąć stosowne działania niezwłocznie, bez zachowania powyższego terminu 14 dni.
11. Najemca zobowiązany jest **udostępnić** Wynajmującemu, na jego żądanie, **Przedmiot Najmu do wglądu**, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy lub wskazanej przez niego osoby, po uprzednim ustaleniu terminu.
12. Najemca **nie może** bez uzasadnionej potrzeby i bez porozumienia z Wynajmującym **wymienić zamka bądź wkładki** do drzwi wejściowych lub wewnętrznych Lokalu ani też dorobić dodatkowego klucza. W przypadku uzasadnionej potrzeby wymiany, Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu co najmniej jeden klucz – do każdego wymienionego zamka – w ciągu 3 dni od dnia wymiany. W przypadku niezrealizowania tego obowiązku, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości **500 PLN (słownie: pięćset złotych)**.
13. Przynajmniej na miesiąc przed końcowym terminem Umowy, Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu **prezentację Lokalu kolejnym potencjalnym najemcom**, po uprzednim każdorazowym ustaleniu terminu prezentacji.
14. Najemca jest zobowiązany udostępnić Lokal personelowi administracji budynku w celu dokonania **okresowych kontroli i przeglądów stanu technicznego** Lokalu, instalacji i infrastruktury technicznej. W przypadku jeśli Najemca utrudnia dokonanie tych kontroli albo też wskazuje inny dogodny dla siebie termin, z którym związane są dodatkowe koszty, obowiązek pokrycia tych kosztów spoczywa na Najemcy. Zostaną one uiszczane wraz z czynszem za okres następujący po okresie, w którym powyższy koszt powstał.

## § 7

### Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu **utrzymywać Lokal w stanie przydatnym** do umówionego użytku, w tym do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń z nim związanych.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego **usunięcia na własny koszt wad Lokalu**, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Najmu i nie powstały z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Najemca.
3. Po **wykryciu usterki** w Lokalu, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany lub naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te prace na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie **prawo dostępu do Lokalu** w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Lokal lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości i sąsiedztwa. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do Lokalu, w obecności 2 świadków lub też w obecności przedstawiciela odpowiednich służb państwowych lub samorządowych w przypadku gdy:
  - a) występuje uzasadnione podejrzenie zagrożenia życia lub zdrowia Najemcy lub innych mieszkańców budynku
  - b) niemożliwe jest uzyskanie kontaktu z Najemcą w drodze osobistej, telefonicznej ani mailowej, zwłaszcza w wypadku, gdy istnieją zaległości z tytułu czynszu najmu lub innych opłat.

Po zakończeniu wizji lokalnej Wynajmujący lub inne osoby działające w jego imieniu sporządzą protokół, w którym zostaną opisane najważniejsze okoliczności tej wizji, w szczególności: data, czas, osoby biorące udział, stan lokalu oraz podjęte w trakcie wizji działania.

## § 8

### Rozwiązanie Umowy najmu

1. **Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę** na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadkach i na zasadach określonych w UOPL tj w szczególności gdy:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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
  - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
  - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. **Najemca może wypowiedzieć Umowę** w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym lub mailowym wezwaniu z wyznaczeniem terminu do usunięcia naruszeń Umowy najmu, w przypadku gdy:
  - a) Wynajmujący nie wyda Najemcy Lokalu w terminie określonym w Umowie i nie wyznaczył innego terminu wydania (nie dotyczy to sytuacji, w których odmowa wydania Lokalu jest wynikiem niewpłacenia kaucji zabezpieczającej przez Najemcę),
  - b) Wynajmujący narusza, utrudnia lub zakłóca normalne użytkowanie Lokalu przez Najemcę, w szczególności poprzez wtargnięcie lub nachalne wizyty w terminach nieuzgodnionych z Najemcą,
  - c) W chwili wydania Lokalu Najemcy, Lokal posiada istotne wady uniemożliwiające przewidziane w Umowie używanie, i nie da się ich usunąć w rozsądnym terminie, albo gdy takie wady powstaną w trakcie trwania najmu, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie,
  - d) Lokal posiada wady, które zagrażają zdrowiu lub życiu Najemcy lub jego domowników,
  - e) Wynajmujący w sposób uporczywy nie wywiązuje się z innych istotnych postanowień Umowy, czyniąc przewidziane w Umowie używanie lokalu niemożliwym lub znacząco utrudnionym.
3. Niezależnie od zapisów umownych określonych w Części I Umowy oraz § 8 ust. 1-2 powyżej, Umowa może zostać rozwiązana na **podstawie podpisanego przez Strony porozumienia** oraz w okolicznościach przewidzianych w **oddzielnych porozumieniach** i/lub aneksach do Umowy.

## § 9

### Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest do przekazania Lokalu Wynajmującemu w **stanie technicznym i sanitarnym niepogorszonym** w stosunku do stanu, w jakim zostało Najemcy wydane. W szczególności Najemca jest zobowiązany do gruntownego wysprzątnięcia mieszkania na swój koszt, przez co strony rozumieją: wymyte okna, wyprane firanki i zasłony, wymyte i wyczyszczone wszystkie urządzenia (takie jak np.: lodówka, piekarnik, kuchenka, kuchenka mikrofalowa) i naczynia oraz meble, pościelane kurze, odkurzone i umyte podłogi, wszystkie sprzęty sprawne, meble nie uszkodzone, żarówki świecące, itp.
2. Stan Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy, będzie opisany w **Protokole Zdawczo-Odbiorczym** sporządzonym i podpisanym przez Strony.
3. W przypadku, gdy szkody w Lokalu ujawnią się po sporządzeniu i podpisaniu Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, Wynajmujący jest uprawniony do wskazania tych okoliczności niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie **30 dni** od daty sporządzenia Protokołu.
4. W przypadku niestawiennictwa Najemcy, Wynajmujący sporządzi protokół jednostronnie wraz z dokumentacją fotograficzną.

5. W przypadku **nie opróżnienia Lokalu przez Najemcę** w dniu ustania stosunku najmu z jakichkolwiek przyczyn, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania, zgodnie z art. 18 UOPL.

## § 10

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają **formy dokumentowej za wyjątkiem** postanowień dotyczących zmiany okresu najmu lub rozliczenia ulepszeń w Przedmiocie Umowy dokonanych przez Najemcę, które wymagają **formy pisemnej**.
2. W przypadku jeśli jakiekolwiek postanowienie Umowy stanie się nieważne lub niemożliwe do wykonania pozostała część Umowy **pozostaje w mocy** z wyłączeniem tego postanowienia.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie **zastosowanie mają przepisy** Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2018, poz. 1025 z późn. zmianami), ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zmianami) oraz inne aktualnie obowiązujące odpowiednie przepisy.
4. Wszelkie spory na tle wykonania Umowy rozstrzygać będzie **sąd właściwy** dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.
5. Wszystkie **załączniki** stanowią integralną część Umowy.
6. Umowa została zawarta przy udziale pośrednika w obrocie nieruchomościami – Homfi Sp. z o.o.
7. Umowę sporządzono w **trzech jednobrzmiących egzemplarzach**, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron oraz Homfi.
8. Strony ustalają **adresy do doręczeń**, wskazane w Części I Umowy.
9. Strony wyrażają zgodę na przysyłanie **korespondencji w sprawach bieżących** na adresy e-mail, wskazane w Części I Umowy.
10. W przypadku **zmiany adresu do doręczeń lub innych danych**, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego przekazania nowego adresu do doręczeń lub aktualizacji danych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku korespondencję przesłaną na dotychczasowy adres uznaje się za doręczoną.

### Załączniki:

- Protokół zdawczo-odbiorczy



-----  
Podpis Wynajmującego 1



-----  
Podpis Najemcy 1

-----  
Podpis Wynajmującego 2

-----  
Podpis Najemcy 2



