

UMOWA NAJMU

zawarta w Poznaniu, w dniu 28.06.2022 r. pomiędzy:

Izabelą Skrzypczak,

w imieniu których występuje **Endohome Nieruchomości** – BUH Maciej Bocheński z adresem do korespondencji: ul. Sporna 1, 61-709 Poznań, reprezentowana przez **Macieja Bocheńskiego** zwany dalej **Wynajmującym,**

a

Dorota Jędrzejczak, zam. przy ul. Polnej 32, 63-300 Pleszew, o nr PESEL 67052308906,
Anna Jędrzejczak, zam. przy ul. Polnej 32, 63-300 Pleszew, o nr PESEL 981217022224,
Mikołaj Jędrzejczak, zam. przy ul. Polnej 32, 63-300 Pleszew, o nr PESEL 03282006573,
zwanymi dalej **Najemcami.**

§ 1

(Przedmiot Najmu)

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni 52,80 m² znajdującym się na drugim piętrze w budynku na os. Kosmonautów 21a, 61-642 w Poznaniu.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do oddania w najem Przedmiotu Najmu na podstawie pełnomocnictwa Właściciela lokalu.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu w stanie stwierdzonym protokołem odbioru będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca stwierdza, że Przedmiot Najmu jest mu znany.
3. Uwagi stron co do stanu technicznego lokalu są opisane w załączniku nr 1.

§ 4

(Czas Najmu. Wypowiedzenie.)

1. Najem zawarty jest od dnia 01.07.2022r. na czas nieoznaczony.
2. Strony uzgadniają, że przysługiwać im będzie prawo do wypowiedzenia umowy najmu najpóźniej na dwa miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę następujących warunków Najmu:
 - a) braku płatności czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych w wyznaczonym terminie. Wynajmujący ma obowiązek poinformowania najemcę o zamiarze natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu, a także wyznaczenia terminu do zapłaty zaległych należności,
 - b) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową,
 - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - d) zaniedbuje lokal lub wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie.

§ 5

(Zakaz podnajmu)

1. Najemca nie ma prawa oddać Przedmiotu Najmu w całości bądź w części osobie trzeciej w podnajem bądź do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego.

§ 6

(Przeznaczenie Przedmiotu Najmu)

Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot Najmu na cele mieszkalne.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie gorszym od stanu, w jakim lokal znajduje się w dniu jego objęcia przez Najemcę.
2. Najemca jest także obowiązany przestrzegać regulaminu porządku domowego, z którego treścią zapoznał się przed podpisaniem umowy oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku, które są przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. W razie awarii wywołującej szkodę, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W razie odmowy Najemcy bądź jego nieobecności, Wynajmujący ma prawo wejść na lokal w



obecności funkcjonariusza Policji.

4. Najemca zobowiązany jest po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania przeglądu stanu technicznego oraz wykonania robót obciążających Wynajmującego (napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wod.-kan., c.o. i c.w.), a także zastępczego wykonania przez Właściciela prac obciążających Najemcę.
5. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§ 8

(Zmiany, przeróbki, nakłady, ulepszenia)

1. Na wykonanie wszelkich zmian, poczynienie nakładów lub ulepszeń w Przedmiocie Najmu, Najemca musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
2. W razie naruszenia powyższego przepisu, Najemca będzie zobowiązany do usunięcia dokonanych zmian, nakładów, ulepszeń w ciągu 24 godzin od dnia wezwania go przez Wynajmującego.
3. Najemca dokonuje zmian, nakładów i ulepszeń na własny koszt. Zmiany, nakłady i ulepszenia dokonane przez Najemcę (po otrzymaniu zgody Wynajmującego na ich dokonanie) nie podlegają rozliczeniu. Najemca nie będzie mógł zatem rościć od Wynajmującego zwrotu ich wartości.

§ 9

(Wydanie Przedmiotu Najmu po jego zakończeniu)

1. Po zakończeniu Najmu, Najemca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w całości posprzątanego i w stanie odpowiadającym normalnemu jego zużyciu.
2. W razie wyrażenia przez Wynajmującego, na podstawie § 8 ust.1, zgody na zmiany, przeróbki i ulepszenia, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego przepisu, Najemca będzie miał nadal obowiązek wydania Przedmiotu Najmu w stanie określonym powyżej.
3. Najemca będzie miał prawo zabrać wszystkie dokonane przez siebie nakłady i ulepszenia, które nie zostały połączone z Przedmiotem Najmu na trwałe.
4. Nakłady i ulepszenia, które stanowią część składową Przedmiotu Najmu, Najemca będzie mógł zabrać z Przedmiotu Najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
5. Po zakończeniu najmu Najemca ma obowiązek oddać Przedmiot Najmu w stanie w jakim otrzymał go w dniu podpisania niniejszej umowy tj. lokal czysty i posprzątany. **W sytuacji, gdy Przedmiot Najmu będzie wymagał posprzątania po Najemcy, kaucja zostanie pomniejszona o odpowiednią kwotę przeznaczoną na tę czynność. Kwestie stanu czystości w trakcie i po zakończeniu najmu zawarte są w Regulaminie użytkowania mieszkania, który jest załącznikiem nr 2 niniejszej umowy.**
6. Jeżeli Najemca nie wyda Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w następnym dniu roboczym po dniu zakończenia Najmu, będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w kwocie stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu najmu oraz zapłaty odszkodowania w tej samej wysokości za każdy rozpoczęty miesiąc, aż do chwili wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu.
7. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Właściciel może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
8. Na potrzeby obliczania odszkodowania przyjmuje się wartość czynszu najmu za ostatni miesiąc Najmu.
9. Jeżeli Najemca nie wyda Przedmiotu Najmu w stanie określonym w ust.1, a Wynajmujący zatrzyma nieusunięte nakłady i ulepszenia, wtedy Wynajmujący nie będzie miał obowiązku ich zwrotu w naturze ani zwrotu ich wartości.

§ 10

(Zasady obliczania czynszu)

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 11 Umowy, czynsz najmu nalicza się co miesiąc zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.
Czynsz najmu w chwili zawarcia niniejszej Umowy wynosi miesięcznie **2.300,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta złotych 00/100)**.
2. Czynsz najmu płatny jest do ostatniego miesiąca trwania umowy najmu.
3. Strony uzgadniają, że nie ma możliwości rozliczenia czynszu najmu należnego za ostatni miesiąc trwania umowy z wpłaconej na konto kaucji.



4. Począwszy od 2023 roku, czynsz najmu będzie podlegać corocznej waloryzacji w stosunku do wysokości czynszu najmu za poprzedni rok kalendarzowy, od dnia 1 stycznia każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS, bądź w oparciu o inny wskaźnik, który w przyszłości ten wskaźnik zastąpi.
5. W przypadku opublikowania wskaźnika, o którym mowa w pkt 4 niniejszego paragrafu po 10 stycznia, czynsz najmu zostanie pobrany według poprzedniej stawki, a waloryzacja nastąpi na podstawie noty księgowej.

§ 11

(Podatek VAT)

Z chwilą powstania obowiązku odprowadzania podatku VAT przez Wynajmującego, do czynszu Wynajmujący będzie doliczał wartość podatku od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce.

§ 12

(Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne w pierwszym miesiącu trwania umowy)

1. Czynsz najmu w wysokości 2.300,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta złotych 00/100) wraz z opłatami eksploatacyjnymi w wysokości 444,02 zł (słownie: czterysta czterdzieści cztery złote 02/100) za miesiąc lipiec 2022 r., Najemca zapłaci do dnia 05.06.2022r. na konto wskazane w § 13 ust.1.
2. Kolejne czynsze i opłaty eksploatacyjne Najemca zapłaci zgodnie z postanowieniami § 10 i 14.

§ 13

(Płatność czynszu i opłat eksploatacyjnych)

1. Czynsz najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi jest płatny z góry do 5-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Zarządcy lokalu:
Biuro Usługowo Handlowe Maciej Bocheński
mBank 41 1140 2004 0000 3902 4015 0426
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego kwotą zapłaty.
3. Płatność wszelkich innych opłat przewidzianych w niniejszej Umowie, w tym kar umownych, dokonuje się zgodnie z postanowieniami ust. 1-2.

§ 14

(Opłaty eksploatacyjne)

1. Oprócz czynszu Najemca jest zobowiązany do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Najmu, w tym kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów związanych z użytkowaniem ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz innych opłat eksploatacyjnych należnych **Wspólnoty Mieszkaniowej**, z użytkowaniem **energii elektrycznej** według stawek i w terminach wskazanych na rachunkach otrzymywanych od dostawców mediów (Enea).
2. Strony dopuszczają możliwość wzrostu opłat eksploatacyjnych związaną z podwyżkami cen u dostawców usług i mediów, oraz w oparciu o zużycie mediów.
3. Właściciel może pobierać opłaty eksploatacyjne tylko wtedy, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług. **Najemca jest zobowiązany do 31.07.2022 r. do przepisania na własne nazwisko umowy na dostarczenie prądu do lokalu (z firmą Enea) oraz do przedstawienia tej umowy Wynajmującemu.** Brak dostarczenia umowy skutkować będzie natychmiastowym rozwiązaniem umowy najmu.
4. Opłaty eksploatacyjne w dniu podpisania umowy wynoszą miesięcznie **444,02 zł (słownie: czterysta czterdzieści cztery złote 02/100)** i są płatne z góry do 5-tego dnia każdego miesiąca. Najemca ma obowiązek zgłoszenia Wynajmującemu do dnia 05.06.2022r. ilości zamieszkałych osób w mieszkaniu w celu aktualizacji w Spółdzielni Mieszkaniowej opłat eksploatacyjnych.
5. W przypadku zmiany opłat eksploatacyjnych przez **Wspólnotę Mieszkaniową** oraz wszelkich należności Najemcy wynikających z rozliczeń mediów dokonanych przez administratora w okresie przypadającym na okres najmu, Wynajmujący przekazuje taką informację Najemcy na adres e-mail, a Najemca przekazuje opłaty w podanej wysokości na konto wskazane w § 13 ust.1. **Administracja może dokonać rozliczenia mediów także po zakończeniu najmu** (§ 16, ust.5.).
6. Wynajmujący wyraża zgodę na zawarcie przez Najemcę umowy na dostarczanie Internetu, telewizji kablowej, telefonu wyłącznie na nazwisko Najemcy.
7. Opłaty eksploatacyjne płatne są do ostatniego miesiąca trwania umowy najmu.
8. Strony uzgadniają, że nie ma możliwości rozliczenia opłat eksploatacyjnych należnych za ostatni miesiąc trwania umowy z wpłaconej na konto kaucji.



§15

(Odsetki za opóźnienie)

1. W razie opóźnienia z którąkolwiek płatnością przewidzianą w niniejszej umowie, a w szczególności z płatnością czynszu, opłat eksploatacyjnych i kar umownych, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, liczonych od dnia, w którym kwota stała się wymagalna, aż do dnia uiszczenia należności w pełnej wysokości.
2. Wpłacone kwoty w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet zaległych odsetek.
3. W przypadku zwłoki w uiszczeniu przez Najemcę wszelkich opłat wynikających z niniejszej umowy najmu koszty wysyłki i sporządzenia wezwań do zapłaty obciążają Najemcę. **Koszt jednego wezwania wynosi 15,00zł (słownie: piętnaście złotych 00/100).**

§ 16

(Kaucja na zabezpieczenie)

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia przekraczających normalne zużycie, ustalona została **kaucja w wysokości 2.800,00 zł netto (słownie: dwa tysiące osiemset złotych 00/100).**
2. **Kaucja zostanie wpłacona przez Najemcę** w wysokości 2.800,00 zł netto (słownie: dwa tysiące osiemset złotych 00/100), najpóźniej na dzień przed wydaniem mieszkania na rachunek bankowy wskazany w § 13 pkt. 1.
3. Po zakończeniu najmu, bez względu na sposób jego zakończenia, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości 2.800,00 zł pomniejszona o ewentualne zaległości w płatnościach, uszkodzenia oraz koszty poniesione na sprzątnięcie lokalu, jeżeli wymaga tego jego stan. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty zwrotu lokalu.
4. W sytuacji, gdy po zakończeniu najmu i po rozliczeniu kaucji, powstanie zaległość z rozliczenia mediów dokonanego przez Wspólnotę Mieszkaniową, przypadającego na okres najmu, Najemca ma obowiązek uregulowania zaległości **w terminie 14 dni od otrzymania takiej informacji.**

§ 17

(Doręczenia pism)

1. Strony umawiają się, że wszelkie doręczenia pism dla Najemcy będą dokonywane zgodnie z wolą stron do Przedmiotu Najmu.
2. Najemca określa adres do doręczeń: Dorota Jędrzejczak, zam. przy ul. Polna 32, 63-300 Pleszew, nr tel. 668-041-906, e-mail: dorota-jedrzejczak@wp.pl, Anna Jędrzejczak, zam. os. Kosmonautów 21a/5, 61-642 Poznań, nr telefonu: 531-667-215, Mikołaj Jędrzejczak, zam. os. Kosmonautów 21a/5, 61-642 Poznań, nr telefonu: 510-174-866 – syn.
Wynajmujący określa adres do doręczeń: Endohome Nieruchomości, ul. Sporna 1, 61-709 Poznań, Monika Stróżyńska tel. 882-818-183, e-mail: monika.strozyńska@endohome.pl.
Zmiana adresu do doręczeń jest skuteczna wobec Wynajmującego/Najemcy od następnego dnia po dniu, w którym zostało mu doręczone pismo Najemcy/Wynajmującego zawierające oświadczenie o zmianie adresu do doręczeń.

§ 18

Strony umawiają się, iż wszelkie zezwolenia bądź zgody Wynajmującego przewidziane w niniejszej Umowie winny być wyrażone pisemnie pod rygorem nieważności.

§ 19

Strony uzgadniają, że obowiązek ubezpieczenia wszelkich ruchomości należących do Najemcy od pożaru, zalania, kradzieży spoczywać będą na Najemcy. Najemca nie może żądać od Wynajmującego pokrycia strat w przypadku braku należytego ubezpieczenia.

§ 20

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy winny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

1. W kwestiach nieunormowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.



2. Wszelkie spory mogące wynikać z niniejszej Umowy, bądź faktu zajmowania Przedmiotu Najmu przez osoby podpisujące Umowę, strony poddają rozstrzygnięciu do Sądu Powszechnego.

§ 22

Umowa jest sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis Wynajmującego

Podpis Najemcy

.....

.....

