

<b>UMOWA NAJMU</b>	<b>LEASE AGREEMENT</b>
<p>zawarta dnia <b>14.04.2023</b> w Krakowie [zwana dalej „<b>Umową</b>”], pomiędzy:</p> <p><b>Andrzejem Siewierskim</b>, prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski z siedzibą w Jaśle i adresem: ul. Mikołaja Kopernika 18, 38-200 Jasło, NIP:685-00-00-248 REGON:370012663 reprezentowanym przez pełnomocnika Gabrielę Gębala, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 27 maja 2019r., którego kopię załączca się do umowy, zwanym dalej „<b>Wynajmującym</b>”</p> <p>i</p> <p><b>Victorem Avtandilyan</b> zamieszkałym, ul. Banacha 51/14, Kraków 31-235, legitymujący się armeńskim paszportem o numerze AT0507348 oraz numerem PESEL 97072216992</p> <p>zwanym dalej „<b>NAJEMCĄ</b>”</p> <p>WYNAJMUJĄCY i NAJEMCA zwani są dalej łącznie „<b>Stronami</b>”.</p>	<p>concluded on <b>14.04.2023</b> in Krakow (hereinafter referred to as the “<b>Agreement</b>”), between:</p> <p><b>Andrzej Siewierski, running a self-employment business under the name of AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski with the seat in Jasło and address: Mikołaja Kopernika 18 street, 38-200 Jasło, NIP:685-00-00-248 REGON:370012663 represented by the plenipotentiary Gabrielę Gębala on the basis of the letters of attorney from 27<sup>th</sup> of May 2019 a copy of which is enclosed with the contract, hereinafter “<b>THE LESSOR</b>”; and</b></p> <p><b>Victor Avtandilyan</b> residing, ul. Banacha 51/14, Kraków 31-235, holder of Armenian passport number AT0507348 and PESEL 97072216992 hereinafter referred to as the “<b>LESSEE</b>”</p> <p>THE LESSOR and THE LESSEE are hereinafter referred to collectively as the “<b>Parties</b>”.</p>
<b>§ 1 Przedmiot umowy</b>	<b>§ 1 Subject of the Agreement</b>
<p><b>1. WYNAJMUJĄCY</b> oświadcza, że:</p> <p>a/ przysługuje mu wyłączne prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy <b>ul.Rakowicka 20J/165</b>, o powierzchni całkowitej 39,02 m<sup>2</sup> znajdującego się na 2 piętrze składającego się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i przedpokoju.</p> <p>b/ Lokal wolny jest od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich;</p> <p>c/ Lokal zaopatrzony jest we wszystkie media oraz instalacje komunalne niezbędne do korzystania z niego, a także jest w pełni urządżony i umeblowany. Do mediów i instalacji komunalnych zalicza się w szczególności: elektryczność, wodę miejską, kanalizację, ogrzewanie oraz linię telefoniczną i telewizję;</p>	<p><b>1. THE LESSORS</b> state that:</p> <p>a/ he has the exclusive right of ownership of the flat situated in Kraków at <b>Rakowicka 20J/165</b> street, with the area of 39,02 m<sup>2</sup> located on the second floor, consist of two rooms, kitchen annex, bathroom and Hall.</p> <p>b/ the Residential Premises are free from any third party encumbrances;</p> <p>c/ the Residential Premises are equipped with all utilities as well as public utilities installations required to use it, as well as it is fully equipped and furnished. Utilities and public utilities installations include in particular: electricity, municipal water, , sewage system, heating as well as telephone line and television;</p> <p>d/ the Residential Premises, with all its utilities and public utilities installations meet all construction,</p>



<p>d/ Lokal wraz ze wszelkimi mediani oraz instalacjami komunalnymi spełnia przewidziane prawem oraz powszechnie obowiązującymi normami, wymogi budowlane, przeciwpożarowe i z zakresu bezpieczeństwa.</p> <p><b>2.</b> WYNAJMUJĄCY oddaje, a NAJEMCA bierze w najem Lokal na potrzeby swoje oraz wszystkich jego domowników, na zasadach przewidzianych Umową.</p> <p><b>3.</b> Oddany w najem Lokal lub jego część nie może być bez zgody WYNAJMUJĄCYCH podnajmowany innym osobom i instytucjom.</p>	<p>fire and safety regulations provided for by law and commonly binding.</p> <p><b>2. THE LESSOR</b> give and the LESSEE takes into lease the Residential Premises for the needs of his own as well as all his household members, on conditions provided for by the Agreement.</p> <p><b>3. The Residential Premises or their part may not be sublet to other persons or institutions without the LESSORS permission.</b></p>
<b>§ 2. Okres obowiązywania Umowy.</b>	
<p><b>1.</b> Umowa zostaje zawarta na czas określony <b>od dnia 01.05.2023r., do 30.04.2024</b></p> <p><b>2.</b> Umowa może zostać rozwiązana przez obie Strony z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.</p> <p><b>3.</b> WYNAJMUJĄCY mogą rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia w następujących wypadkach:</p> <p>a/ jeśli NAJEMCA używa Lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem powodujący poważną szkodę;</p> <p>b/ zalega z zapłatą czynszu oraz kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu określonych w § 5 Umowy co najmniej za jeden pełny okres płatności, przy czym w takim przypadku WYNAJMUJĄCY wezwą NAJEMCĘ na piśmie do zapłaty zaległych należności w terminie nie krótszym niż 14 dni, jednocześnie uprzedzając o zamiarze rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia;</p> <p>c/ jeśli NAJEMCA zmieni charakter najmu Lokalu bez zgody WYNAJMUJĄCYCH;</p> <p>d/ jeśli NAJEMCA odda Lokal w całości lub części osobie trzeciej w bezpłatne używanie lub podnajem bez zgody WYNAJMUJĄCYCH;</p> <p>e/ dokona adaptacji lub modernizacji Lokalu bez zgody WYNAJMUJĄCYCH.</p> <p><b>4.</b> Z zastrzeżeniem postanowień § 7.1 Umowy NAJEMCA może rozwiązać Umowę bez</p>	

wypowiedzenia,  
a/ jeśli po wydaniu rzeczy okaże się, iż Lokal ma wady, które uniemożliwiają NAJEMCY jego prawidłowe używanie, a wady te nie zostały po wezwaniu usunięte przez WYNAJMUJĄCYCH w terminie 14 dni, bądź nie dadzą się usunąć;  
b/ jeżeli WYNAJMUJĄCY naruszają postanowienia Umowy mimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń.

4. Additionally to stipulations of § 7.1 of the Agreement the LESSEE shall have the right to terminate the Agreement without notice:  
a/ if after the delivery of Residential Premises and delivery of things it turns out that the Residential Premises have faults which prevent the LESSEE from its proper usage, and these faults are not removed by the LESSORS, upon being called to do so, within 14 days or are impossible to remove;  
b/ if the LESSORS violate the provisions of the Agreement despite of call to stop those violations.

### §3. Wydanie oraz zwrot Lokalu

1. Wydanie Lokalu NAJEMCY oraz jego zwrot WYNAJMUJĄCYM nastąpi w chwili podpisania przez WYNAJMUJĄCEGO i NAJEMCĘ protokołu zdawczo-odbiorczego [dalej zwanego „**Protokołem**”] zawierającego w szczególności:
  - a/ listę rzeczy pozostawionych w Lokalu przez WYNAJMUJĄCYCH;
  - b/ szczegółowy opis stanu Lokalu i jego wyposażenia;
  - c/ stan liczników.
  - d/ listę przekazanych kluczy
2. Protokół na okoliczność wydania Lokalu NAJEMCY zostanie podpisany przez Strony najpóźniej w pierwszym dniu obowiązywania Umowy i zostanie dołączony do Umowy jako jej integralna część. W przypadku zwłoki w wydaniu Lokalu przez WYNAJMUJĄCYCH, Protokół zostanie sporządzony w chwili rzeczywistego wydania Lokalu NAJEMCY.
3. W dniu podpisania Protokołu NAJEMCA otrzyma komplet kluczy / kart oraz innych przedmiotów niezbędnych dokumentów, w tym instrukcji niezbędnych do korzystania z Lokalu oraz urządzeń i instalacji, w jakie został wyposażony.
4. W okresie od dnia zawarcia Umowy do dnia wydania Lokalu NAJEMCY, NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności za stan Lokalu oraz jego wyposażenia.
5. NAJEMCA zobowiązuje się zawiadomić WYNAJMUJĄCYCH o dacie i godzinie zwrotu

### §3. Delivery and return of the Residential Premises

1. Delivery of the Residential Premises to the LESSEE and its return to the LESSORS shall take place with signing by the LESSOR and the LESSEE the hand-over protocol (hereinafter referred to as the “**Protocol**”), including in particular:
  - a/ list of things left in the Residential Premises by the LESSORS;
  - b/ detailed description of the condition of the Residential Premises and their equipment;
  - c/ meters’ readings.
  - d/ list of handed keys
2. The Protocol on the circumstances of handing over the Residential Premises to the LESSEE shall be signed by the Parties on the first day of the term of the Agreement at the latest and shall be attached to the Agreement as its integral part. In case of delay in the hand over of the Premises by the Lessors, the Protocol will be drawn up at the moment of actual hand over of the Premises to the Lessee.
3. On the day of signing the Protocol the LESSEE shall get a set of keys / cards as well as other objects, necessary documents, including manuals required to use the Residential Premises and equipment and installations that it is equipped with.
4. In the period from the day of concluding the Agreement until the day of the Residential Premises hand-over to the LESSEE, the LESSEE shall bear no responsibility for the condition of the



<p>Lokalu w formie pisemnej bądź poprzez e-mail, nie później niż na 5 dni przed przewidywanym terminem zwrotu. WYNAJMUJĄCY zobowiązują się stawić w wyznaczonym terminie.</p>	<p>Residential Premises and its equipment.</p>
<p><b>6.</b> Zwrotu Lokalu Strony dokonają poprzez:</p>	<p><b>5.</b> The LESSEE shall be obliged to inform the LESSORS about the date and hour of the return of the Residential Premises in writing (by e-mail), not later than 5 days before the expected date of return. The LESSOR shall be obliged to be present on the given day.</p>
<p>a/ sporządzenie i podpisanie Protokołu, w którym Strony ustalą również ewentualne zobowiązania NAJEMCY z tytułu nieuiszczonych do dnia zwrotu Lokalu opłat eksploatacyjnych lub ewentualnych zniszczeń przekraczających zużycie wynikające z normalnego używania Lokalu, zgodnego z jego przeznaczeniem oraz Umową;</p> <p>b/ wydanie WYNAJMUJĄCYM przez NAJEMCĘ kompletu kluczy / kart oraz innych przedmiotów i dokumentów określonych w pkt 3 powyżej.</p> <p>Dzień, w którym Strony wykonają czynności określone w niniejszym punkcie jest <u>dniem zwrotu Lokalu</u>.</p>	<p><b>6.</b> The return of the Residential Premises shall be made by the Parties by:</p> <p>a/ making and signing the Protocol, in which the Parties shall also define possible obligations of the LESSEE from default payments connected with the Residential Premises up to the day of their return connected with utilities charges or possible damages exceeding regular usage of the Residential Premises, in accordance with its purpose and Agreement;</p> <p>b/ giving the LESSORS by the LESSEE a set of keys / cards as well as other objects and documents as stipulated in point 3 above.</p>
<p><b>7.</b> Podstawą do oceny zużycia Lokalu oraz ustalenia zakresu zobowiązań NAJEMCY z tytułu ewentualnych zniszczeń przekraczających zużycie wynikające z normalnego używania Lokalu, o których mowa w pkt 6 powyżej, jest porównanie stanu obecnego Lokalu ze stanem na dzień jego wydania NAJEMCY ujętym w Protokole, o którym mowa w pkt 1 powyżej.</p>	<p>The day when the Parties perform the aforementioned activities shall be <u>the date of returning the Residential Premises</u>.</p>
<p><b>8.</b> Podstawą do określenia wartości zobowiązań NAJEMCY z tytułu ewentualnych zniszczeń przekraczających zużycie wynikające z normalnego używania Lokalu, o których mowa w pkt 6 powyżej jest kosztorys prac niezbędnych do doprowadzenia Lokalu do stanu pierwotnego, przedstawiony przez WYNAJMUJĄCYCH i zaakceptowany pisemnie lub poprzez e-mail przez NAJEMCĘ. Kosztorys ten zostanie sporządzony w oparciu o Protokół opisany w pkt 6 ppkt a/ powyżej, na podstawie uśrednionych stawek lub cen rynkowych za materiały lub usługi niezbędne do wykonania poszczególnych prac, a oferowane przez profesjonalne podmioty dostarczające tego rodzaju materiały lub usługi.</p>	<p><b>7.</b> The basis to evaluate the wear and tear of the Residential Premises as well as establishing the scope of the LESSEE'S obligations from possible damages exceeding the regular usage of the Residential Premises stipulated in point 6 above is comparing the present state of the Residential Premises with the state as of the day of their hand-over to the LESSEE included in the Protocol, stipulated in point 1 above.</p>
<p><b>9.</b> W przypadku, gdy Strony nie dokonają uzgodnień, co do zakresu i wysokości zobowiązań NAJEMCY z tytułu zużycia przekraczającego normalne użytkowanie w sposób</p>	<p><b>8.</b> The basis to define the value of the LESSEE'S obligations from the possible damages exceeding the wear and tear of the Residential Premises stipulated in point 6 above is a cost estimate of works required to put the Residential Premises to their original state, submitted by the LESSORS and accepted in writing by or by e-mail by the LESSEE. The cost estimate shall be made on the basis of Protocol stipulated in point 6, sub-clause a/ above, on the basis of average rates or market prices for materials or services required for performing particular works and the ones offered by professional entities providing such materials or services.</p>

określony w pkt 6, 7, 8 powyżej, każda ze Stron ma prawo powołać rzeczników, który oceni stan Lokalu. NAJEMCA zobowiązuje się pokryć koszty w kwocie stanowiącej średnią arytmetyczną z wyliczeń dokonanych przez rzeczników każdej ze Stron.

9. Shall the Parties fail to agree as to the scope and amount of the LESSEE'S obligations from the wear and tear exceeding the regular usage in the way defined in points 6, 7, 8 above, each of the Parties shall have the right to call in an expert who shall assess the condition of the Residential Premises. The LESSEE shall be obliged to cover the costs in the amount of an arithmetic mean of calculations made by the experts of each of the Parties.

#### § 4. Korzystanie z LOKALU

1. Z zastrzeżeniem postanowień pkt 5 poniżej NAJEMCA korzystać będzie z niezakłóconego i wyłącznego posiadania Lokalu przez cały okres najmu.

2. WYNAJMUJĄCY zobowiązują się dopełnić wszelkich czynności urzędowych niezbędnych do zgodnego z prawem korzystania z Lokalu przez NAJEMCĘ.

WYNAJMUJĄCY wyrażają niniejszym zgodę na czasowe zameldowanie NAJEMCY w okresie obowiązywania Umowy oraz do przedłużania takiego zameldowania, a w przypadku cudzoziemców także do zgłoszenia czasowego pobytu cudzoziemca oraz przedłużenia takiego zgłoszenia.

3. NAJEMCA będzie używał Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz postanowieniami Umowy, w celach mieszkalnych.

4. NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu, jego wyposażenia i umeblowania objętych Protokołem, o którym mowa w § 3 pkt 1 Umowy, będące następstwem normalnego użytkowania.

5. W celu sprawdzenia stanu Lokalu w trakcie obowiązywania Umowy WYNAJMUJĄCY mogą dokonać jego przeglądu po uprzednim powiadomieniu NAJEMCY i w terminie z nim uzgodnionym. Przy przeglądzie konieczna jest obecność NAJEMCY. Przegląd nie może przekraczać zakresu rzeczowej potrzeby.

#### § 4. Using the RESIDENTIAL PREMISES

1. Subject to stipulations of point 5 below the LESSEE shall benefit from undisturbed and exclusive ownership of the Residential Premises for the whole period of lease.

2. The LESSORS shall perform all official actions required to use the Residential Premises by the LESSEE in accordance with law.

THE LESSORS hereby express they consent to register temporarily the LESSEE to be residing in the Residential Premises for the period of the term of the Agreement as well as to prolong such registration, and in case of foreigners also to register them temporarily as well as to prolong such registration.

3. THE LESSEE shall use the Residential Premises in accordance with their purpose and stipulations of the Agreement, for the residential purposes.

4. THE LESSEE shall bear no responsibility for the wear and tear of the Residential Premises, their equipment and furniture included in the Protocol, as stipulated in § 3 point 1 of the Agreement resulting from its regular usage.

5. In order to check the condition of the Residential Premises during the term of the Agreement the LESSOR shall have the right to inspect them after a prior notification of the LESSEE and on the date agreed with him/her. During the inspection the LESSEE's presence is required. The inspection shall not exceed the scope of the need in question.

6. The Tenant must not arrange any changes and adaptations in the rented Apartment, without



<p><b>6.</b> Najemcy nie wolno bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmujących przeprowadzać w Lokalu zmian i przeróbkę.</p>	<p>written consent of the Landlord, under pain of invalidity</p>
<p><b>7.</b> Wszelkie naprawy strukturalne obciążają WYNAJMUJĄCYCH, zaś drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji Lokalu obciążają NAJEMCĘ.</p>	<p>All structural repairs shall be charged to the LESSORS, whereas small everyday repairs resulting from the regular usage of the Residential Premises shall be charged to the LESSEE.</p>
<p><b>8.</b> W przypadku dokonania przez NAJEMCĘ trwałych zmian lub ulepszeń Lokalu bez zgody WYNAJMUJĄCYCH, WYNAJMUJĄCY:</p>	<p><b>8.</b> In case of performing by the LESSEE permanent changes or improvements of the Residential Premises without the LESSORS permission, the LESSORS:</p>
<p>a/ mają prawo żądać od NAJEMCY przywrócenia stanu poprzedniego na koniec obowiązywania Umowy albo obciążyć NAJEMCĘ kosztami przywrócenia do stanu poprzedniego, b/ nie będą zobowiązani do zwrotu NAJEMCY poniesionych przezeń nakładów.</p>	<p>a/ shall have the right to demand that the LESSEE restores the previous state at the end of the term of the Agreement or to charge the LESSEE with the costs of restoring the previous state, b/ shall not be obliged to give the LESSEE back outlays borne by him/her.</p>
<p><b>9.</b> W przypadku dokonania przez NAJEMCĘ trwałych zmian lub ulepszeń Lokalu za zgodą WYNAJMUJĄCYCH, WYNAJMUJĄCY nie mają prawa żądać od NAJEMCY przywrócenia stanu poprzedniego na koniec obowiązywania Umowy bądź obciążyć NAJEMCĘ kosztami przywrócenia do stanu poprzedniego,</p>	<p><b>9.</b> In case of introducing by the LESSEE permanent changes or improvements of the Residential Premises with the LESSORS permission, the LESSORS shall have no right to demand from the LESSEE to restore the previous state at the end of the term of the Agreement or to charge the LESSEE with the costs of restoring the previous state,</p>
<p><b>10.</b> Jeżeli przy wydaniu Lokalu lub w trakcie obowiązywania Umowy zaistnieje potrzeba nagłych napraw, które zgodnie z Umową obciążają WYNAJMUJĄCYCH, NAJEMCA powinien niezwłocznie zawiadomić o tym WYNAJMUJĄCEGO telefonicznie lub przez przesłanie wiadomości e-mail z podaniem przedmiotu naprawy. W przeciwnym razie NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu.</p>	<p><b>10.</b> If, during the delivery of the Residential Premises or during the term of the Agreement there shall be a need of urgent repairs, which, in accordance with the Agreement, shall be charged to the LESSORS, the LESSEE shall promptly notify the LESSOR about it by phone or by sending an e-mail with presenting the subject of the repair. Otherwise, the LESSEE shall bear responsibility for the damages resulting from the failure to notify or from unjustified delay in notification.</p>
<p><b>11.</b> W przypadku niemożności zawiadomienia o konieczności napraw lub braku niezwłocznego działania ze strony WYNAJMUJĄCYCH w celu dokonania naprawy NAJEMCA ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac (o ile ich nie przeprowadzenie może prowadzić do znaczących strat lub zniszczeń lub czyni korzystanie z Lokalu utrudnionym bądź niemożliwym) na koszt WYNAJMUJĄCYCH odpowiedniemu przedsiębiorstwu. Koszty tychże prac mogą zostać przez NAJEMCĘ potrącone z kolejnych</p>	<p><b>11.</b> In case of not being able to notify about the need of repair or lack of prompt action from the LESSORS side to make repairs, the LESSEE shall have the right to commission performing the necessary works (unless their performance leads to significant losses or damages or makes using the Residential Premises difficult or impossible) at the LESSORS expense to a proper company. Costs of such works may be deducted by the LESSEE from the subsequent rent payments or may be</p>

płatności czynszu, albo dochodzone od WYNAJMUJĄCYCH na zasadach ogólnych.

## § 5. Czynsz najmu i inne świadczenia

1. Strony ustalają, iż:

a/ miesięczny czynsz z tytułu najmu Lokalu wynosić będzie **2800** (słownie: Dwa tysiące osiemset dwieście 00/100) zł netto, powiększony o podatek który na dzień zawarcia Umowy jest. „zwolniony”.

b/ za niepełny miesiąc najmu przysługuje czynsz liczony proporcjonalnie;

c/ czynsz płacony będzie miesięcznie z góry, najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO;

d/ czynsz najmu wspomniany w podpunkcie a/ nie obejmuje następujących opłat [dalej zwane łącznie „**Opłatami**”]:

2. czynsz administracyjny wliczając koszty utrzymania części wspólnych, koszty remontów części wspólnych, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę i ścieki, opłatę stałą za ogrzewanie w wysokości: **450 zł (czterysta pięćdziesiąt 00/100)**.

3. Opłaty określone w pkt.2 będą płacone na bieżąco przez Najemcę w oparciu o rachunki za media, dostarczone przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego.

4. Opłaty określone w pkt.2 będą rozliczone na koniec Umowy lub po rozliczeniu przedstawionym przez Wspólnotę na podstawie odczytów liczników.

5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości niezależnych od niego opłat za media/usługi dostarczone do Lokalu za pośrednictwem Wynajmującego w przypadku zmiany cen dokonanych przez dostawców tych mediów i usług. Taka zmiana wysokości niezależnych od Wynajmującego opłat za media/usługi i zaliczek na ich poczet nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy.

6. Zaliczki podlegają rozliczeniu zgodnie z okresem rozliczeniowym. Refaktura kosztów za media wystawiona będzie, na podstawie faktur/wskazań administracji otrzymanych od bezpośrednich

pursued from the LESSORS on a general basis.

## § 5. Rental fee and other payments

1. The Parties declare that:

a/ total monthly rental fee from the lease of the Residential Premises shall be PLN **2800** (in words: two thousand eight hundred zlotys 00/100) net, increased by the tax that at the day of signing the agreement is **"exempt"**.

b/ for a lease less than one month the rent shall be prorated accordingly;

c/ the rent shall be paid monthly in advance, until the 10<sup>th</sup> day of each calendar month at the latest, by money transfer to the LESSORS bank account;

d/ the total rental fee mentioned in sub-clause a/ shall not include the following charges (hereinafter referred to collectively as the **"Charges"**):

2. admin fee including charges for maintenance of common areas, renovation of common areas, heating, hot water, cold water and waste sewage disposal, fixed fee for heating in the amount: **450 zł (four hundred fifty 00/100)**.

3. The fees specified in point 2 will be paid on an ongoing basis by the Lessee based on utility bills delivered by the Lessor to the Lessor's bank account.

4. The fees referred to in point 2 shall be settled at the end of the Agreement or after the settlement presented by the Community on the basis of meter readings.

5. The Lessor reserves the right to change the amount of independent fees for utilities / services provided to the Apartment through the Lessor in the event of changes in prices made by suppliers of these utilities and services. Such a change in the amount of utility / service charges independent of the Lessor and advance payments for them does not require an annex to this contract.

6. Advance payments are settled in accordance with the settlement period. The re-invoice of costs for utilities will be issued on the basis of invoices / indications of administration received



dostawców mediów, przy zastosowaniu właściwej stawki VAT dla dostaw danego rodzaju towarów lub usług.

7.Najemca zatrudni we własnym zakresie Umowę na dostawę energii elektrycznej do Lokalu i będzie ponosił jej koszt wobec jej dostawcy.

8.Na koniec trwania umowy najmu zostanie sporządzone rozliczenie na podstawie protokołu zdawczego lokalu. W celu prawidłowego rozliczenia umowy media/usługi, za okres, który nie został rozliczony w trakcie trwania umowy najmu refakturą kosztów, media zostaną rozliczone ryczałtem (zużycie nierożliczone x obowiązująca stawka brutto dla danego media/usługi). Najemca może w każdym czasie poprosić o skany lub kopie faktur, które są podstawą rozliczenia. Opłaty za media/usługi dostarczone do Lokalu za pośrednictwem Wynajmującego, Najemca ponosi od dnia wprowadzenia go w posiadanie Lokalu.

9.W przypadku przedłużenia niniejszej umowy Wynajmujący (Zgodnie z Art. 685<sup>1</sup> k.c.) zastrzega sobie możliwość podwyższenia kwoty czynszu o wskaźnik inflacji.

10.Najemca nie jest zobowiązany do ponoszenia innych, niż wskazane powyżej, opłat, za wyjątkiem tych, które wynikają z niniejszej umowy.

from direct utilities suppliers, using the appropriate VAT rate for the supply of a given type of goods or services.

7. The Lessee shall conclude on his own a Contract for the supply of electricity to the Premises and shall bear its cost towards its supplier.

8. At the end of the rental agreement, a settlement will be made on the basis of the premises handover protocol. In order to correctly settle the media / service contract, the utilities will be billed as a lump sum for the period that has not been settled during the rental agreement by the re-invoicing of costs (consumption not settled x applicable gross rate for the given utilities / services). The tenant may at any time ask for scans or copies of invoices that are the basis for the settlement. Charges for utilities / services provided to the Apartment through the Lessor shall be borne by the Lessee from the date of taking possession of the Apartment.

9. In the event of the extension of this contract, the Lessor (pursuant to Art. 685<sup>1</sup> of the Civil Code) reserves the right to increase the rent amount by the inflation rate.

10. The Lessee is not obliged to pay any fees other than those indicated above, except for those resulting from this agreement.

## 2. Strony ustalają, iż:

- a/ NAJEMCA uiści WYNAJMUJĄCEMU kaucję w wysokości **2800** (słownie: dwa tysiące osiemset 00/100) [dalej zwana „**Kaucją**”];
- b/ Kaucja płatna najpóźniej do 15.04.2023, przelewem na rachunek WYNAJMUJĄCEGO;
- c/ Kaucja zabezpiecza roszczenia WYNAJMUJĄCEGO z tytułu nieuiszczonych do dnia zwrotu Lokalu opłat eksploatacyjnych lub ewentualnych zniszczeń przekraczających zużycie wynikające z normalnego używania Lokalu, zgodnego z jego przeznaczeniem oraz Umową;
- d/ Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić Kaucję (przelewem na wskazane konto NAJEMCY) w całości NAJEMCY w terminie 14 dni od dnia zwrotu Lokalu, o którym mowa w § 3 pkt 6 Umowy, z zastrzeżeniem ppkt e/ poniżej.

## 3. The Parties agree that:

- a/ the LESSEE shall pay the LESSORS a deposit in the amount of PLN **2800** (in words: two thousand eight hundred zlotys 00/100), (hereinafter referred to as the “**Deposit**”);
- b/ the Deposit shall be paid on the day of concluding the Agreement, by money transfer to the LESSORS bank account;
- c/ The Deposit secures the LESSORS claim from the unpaid, until the day of the return of the Residential Premises, utility bills or possible damages exceeding the wear and tear resulting from the regular usage of the Residential Premises, in accordance with their purpose as well as the Agreement;
- d/ the LESSORS shall be obliged to give the Deposit back (by money transfer to the bank account provided by the LESSEE) in total to the LESSEE within 14 days from the day of returning

<p>e/ W przypadku wystąpienia okoliczności wskazanych w ppkt c/ powyżej WYNAJMUJĄCY ma prawo pomniejszyć zwracaną NAJEMCY Kaucję o kwotę roszczeń ustaloną przez Strony zgodnie z § 3 pkt 8 albo 9 Umowy. W takim przypadku odpowiednio pomniejszona Kaucja powinna zostać zwrócona NAJEMCY (przelewem na wskazane konto) w terminie 14 dni od dnia, w którym Strony ustaliły ostateczną wartość zobowiązań NAJEMCY wynikającą z roszczeń określonych w ppkt c/ powyżej.</p>	<p>the Residential Premises, as stipulated in § 3 point 6 of the Agreement, subject to sub-clause e/ below.</p>
<p><b>3.</b> W przypadku zmiany obowiązujących przepisów o podatku od towarów i usług VAT w szczególności w ten sposób, że zmieniona zostanie stawka podatku od najmu lokali mieszkalnych, wysokość czynszu najmu zostanie odpowiednio zmieniona o stawkę podatku VAT obowiązującą na mocy zmienionych przepisów.</p>	<p>e/ In case of circumstances indicated in sub-clause c/ above the LESSORS shall have the right to decrease the Deposit returned to the LESSEE by the amount of claims agreed by the Parties in accordance with § 3 point 8 or 9 of the Agreement. In such case the accordingly decreased Deposit shall be returned to the LESSEE (by money transfer to the provided bank account) within 14 days from the day on which the Parties established the final amount of LESSEE'S obligations resulting from claims as stipulated in sub-clause c/ above.</p>
<p><b>4.</b> WYNAJMUJĄCY wskazuje poniższy rachunek bankowy, jako właściwy do dokonywania płatności wynikających z Umowy (w tym w szczególności opłat z tytułu czynszu oraz kaucji):</p>	<p><b>4.</b> In case of a change of binding regulations on Value Added Tax, in particular in such a way, that the tax rate from residential premises rental shall be changed, the amount of the rental fee shall be changed accordingly, by the binding Value Added Tax rate in accordance with the amended regulations.</p>
<p>BENEFICJENT: <b>AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski</b> ADRES: Jasło 38-200 Kopernika 18 BANK: PEKAO S.A KONTO: PL 95 1240 2337 1111 0010 8376 5624 SWIFT: <b>PKOPPLPWXXX</b></p>	<p><b>5.</b> The LESSORS provide the following bank account as the one to make payments resulting from the Agreement (in particular payments of rent and the Deposit):</p>
<p>BENEFICIARY: <b>AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski</b> ADDRESS: Jasło 38-200 Kopernika 18 BANK: PEKAO S.A BANK ACCOUNT: PL 95 1240 2337 1111 0010 8376 5624 SWIFT: <b>PKOPPLPWXXX</b></p>	<p>BENEFICIARY: <b>AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski</b> ADDRESS: Jasło 38-200 Kopernika 18 BANK: PEKAO S.A BANK ACCOUNT: PL 95 1240 2337 1111 0010 8376 5624 SWIFT: <b>PKOPPLPWXXX</b></p>
<p><b>§ 6. Ubezpieczenie</b></p>	<p><b>§ 6. Insurance</b></p>
<p><b>1.</b> WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do zawarcia i odpowiedniego przedłużania przez cały okres najmu umowy ubezpieczenia LOKALU od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości nie niższej niż ich wartość rynkowa, na dowód czego przedstawi NAJEMCY stosowną polisę / umowę ubezpieczenia.</p>	<p><b>1.</b> THE LESSORS shall be obliged to conclude and prolong accordingly, for the whole term of the rental, the Residential Premises insurance agreement from fire and other fortuitous events to the amount not lower than their market value, and s/he shall provide the LESSEE its evidence in the form of an appropriate policy / insurance agreement.</p>
<p><b>2.</b> NAJEMCA może ubezpieczyć własne przedmioty wniesione do LOKALU.</p>	<p><b>2.</b> THE LESSEE may insure his/her own possessions put into the Residential Premises.</p>

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie NAJEMCY zostawione w LOKALU.

### § 7. Siła wyższa

1. W przypadku, gdy LOKAL zostanie uszkodzony na skutek działania siły wyższej NAJEMCA może wg własnego wyboru:
  - a/ rozwiązać Umowę z dniem nastąpienia skutków siły wyższej, jeżeli charakter lub rozmiar szkód jest taki, iż nie jest możliwe dokonanie naprawy lub przywrócenie stanu poprzedniego lub
  - b/ wezwać WYNAJMUJĄCYCH do przeprowadzenia odpowiednich napraw w celu przywrócenia stanu poprzedniego LOKALU. Jeśli WYNAJMUJĄCY nie podejmą napraw w terminie 14 dni od wezwania lub nie przywróci stanu poprzedniego w rozsądny terminie od wezwania, NAJEMCA może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
2. Za okres niemożności korzystania z LOKALU, usuwania skutków siły wyższej i przywracania stanu poprzedniego czyszcz nie należy się. Ewentualna nadpłata czynszu podlega zwrotowi na rzecz NAJEMCY.

### § 8. Powiadomienia

Najemca wyraża zgodę na wystawianie i przesyłanie drogą elektroniczną, na wskazany przeze mnie adres e-mail, faktur, oraz ich korekt, w formie elektronicznej jako pliku z rozszerzeniem PDF, gwarantującego autentyczność ich pochodzenia, integralność oraz czytelność treści, od Wynajmującego.

Wszelkie powiadomienia w wykonaniu postanowień niniejszej umowy powinny być sporządzane na piśmie i przesyłane listem poleconym lub emailem przez strony na następujące adresy:

#### NAJEMCA:

tel.: +374 94 599197, 539 650 003  
e-mail: victor.avt@gmail.com

#### WYNAJMUJĄCY:

Gabriela Gebala, Golikówka 103,

3. The LESSOR is not responsible for the tenants belongings left in the Property.

### § 7. Force majeure

1. Shall the Residential Premises be damaged as a result of force majeure; the LESSEE may, at his/her own discretion:
  - a/ terminate the Agreement as of the day of the occurrence of the force majeure effects, of the nature or scope of damages is such, that making a repair or bringing back the previous state is impossible or
  - b/ call the LESSORS to make necessary repairs in order to restore the previous state of the Residential Premises. Shall the LESSORS fail to undertake repairs within 14 days from the call or fail to restore the previous state in a reasonable time from the call, the LESSEE shall have the right to terminate the Agreement forthwith.
2. The period of not being able to use the Residential Premises, removing the effects of force majeure and restoring the previous state shall be excluded from paying the rent. The possible overpayment of the rent shall be paid back to the LESSEE.

### § 8. Notifications

The Lessee agrees to issue and send by e-mail, to the e-mail address indicated by me, invoices and their corrections, in electronic form as a file with the PDF extension, guaranteeing the authenticity of their origin, integrity and legibility of the content, from the Lessor. Any notifications pursuant to the provisions of this Agreement should be made in writing and sent by registered mail or e-mail by the parties to the following addresses:

#### LESSEE:

phone: +374 94 599197, 539 650 003  
e-mail: victor.avt@gmail.com

#### LESSOR:

Gabriela Gebala, Golikówka 103,

Kraków 30-728,  
@.: [gabriela@lux-home.com.pl](mailto:gabriela@lux-home.com.pl), tel.: 608460255

### § 9. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy powinny mieć dla swej ważności formę pisemnego aneksu podписанego przez obie Strony.
2. Obowiązek zgłoszenia obowiązku podatkowego obciąża WYNAJMUJĄCYCH.
3. W kwestiach nie uregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy polskiego prawa cywilnego.
4. Sądem właściwym do rozstrzygania wszelkich sporów powstałych na tle Umowy będzie właściwy rzecznik sądu powszechnego w Krakowie.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednolitych egzemplarzach, w dwóch wersjach językowych - angielskiej i polskiej, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron. Wersja w języku polskim jest wersją obowiązującą.

Kraków 30-728,  
@.: [gabriela@lux-home.com.pl](mailto:gabriela@lux-home.com.pl), tel.: 608460255

### § 9. Final provisions

1. Any changes of the Agreement shall be made in writing as an annex signed by both of the Parties.
2. The LESSORS shall be responsible for registering the tax liability.
3. In issues not regulated by the Agreement regulations of the Polish Civil Code shall be applied.
4. The court having jurisdiction over any disputes arising out of the Agreement shall be a competent common court in Krakow.
5. The Agreement has been made into two identical copies, in two language versions – English and Polish, one copy for each of the Party. The Polish version shall be the binding one.

WYNAJMUJĄCY / LESSORS:

Gabriela Gabella  
pełnomocnica

NAJEMCA / LESSEE:

Artyomyan Victor  
J.W.

<p>Przekazano.:          1 klucz do lokalu          1 klucz do skrzynki na listy          1 brelok wejściowy</p> <p>Na tym protokół zakończono i podpisano w dwóch jednoprzmięcych egzemplarzach.</p>	<p>Handed.:          1 key to the apartment          1 postbox key          1 entrance fob</p> <p>Protocol was completed and signed in two identical copies.</p>
WYNAJMUJĄCY / THE LANDLORD	NAJEMCA / THE TENANT

*Janusz Mocelin  
Gebala Faballit*

*J. Mocelin*

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO –  
ODBIORCZY**

sporządzony dnia 28 kwietnia 2023r., na okoliczność przekazania mieszkania przy ul. Rakowickiej 20J/165 w Krakowie pomiędzy:

**Andrzejem Siewierskim**, prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski z siedzibą w Jaśle i adresem: ul. Mikołaja Kopernika 18, 38-200 Jasło, NIP:685-00-00-248 REGON:370012663 reprezentowanym przez pełnomocnika Gabriełę Gębala, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 27 marca 2023r., którego kopię załącza się do umowy, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

i

**Victorem Avtandilyan** zamieszkałym, ul. Banacha 51/14, Kraków 31-235, legitymujący się armeńskim paszportem o numerze AT0507348 oraz numerem PESEL 97072216992

zwanym dalej „**NAJEMCA**”

WYNAJMUJĄCY i NAJEMCA zwani są dalej łącznie „**Stronami**”.

Mieszkanie oznaczone nr 165 znajduje się na drugim piętrze i jest wyposażone w.:

**Pokój z aneksem kuchennym.:**

Szafa w zabudowie, wieszak, stół, 4 krzesła, sofa rozkładana, stolik kawowy, szafka pod telewizor  
Zabudowa meblowa kuchenna, zlew z baterią, lodówka, piekarnik, okap, płyta, zmywarka, 3 lampy sufitowe, zestaw firanek

**HANOVER PROTOCOL**

drawn up on 28<sup>th</sup> of April 2023, for the handover of the apartment at ul. Rakowicka 20J/165 in Krakow between:

**Andrzej Siewierski, running a self-employment** business under the name of AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski with the seat in Jasło and address: Mikołaja Kopernika 18 street, 38-200 Jasło, NIP:685-00-00-248 REGON:370012663 represented by the plenipotentiary Gabrielę Gębala on the basis of the letters of attorney from 27<sup>th</sup> of March 2023 a copy of which is enclosed with the contract,  
hereinafter "**THE LESSOR**";

and

**Victor Avtandilyan** residing, ul. Banacha 51/14, Kraków 31-235, holder of Armenian passport number AT0507348 and PESEL 97072216992

hereinafter referred to as the "**LESSEE**"

THE LESSOR and THE LESSEE are hereinafter referred to collectively as the "**Parties**".

The apartment marked No. 165 is located on the second floor and is equipped with:

**Room with a kitchenette:**

Built-in wardrobe, hanger, table, 4 chairs, coffee table, sofa bed, , TV cabinet

Kitchen furniture, sink with battery, fridge, oven, hood, hob, dishwasher, 3 ceiling lamps, set of curtains

<b>Sypialnia.:</b> Szafa zabudowana, odkurzacz, Łóżko podwójne, materac, ochraniacz na materac, 2 szafki nocne, 2 lampki wiszące, 1 lampa sufitowa, zestaw firanek	<b>Bedroom.:</b> Built-in wardrobe, vacuum cleaner, double bed, mattress, mattress protector, 2 bedside tables, 2 hanging lamps, 1 ceiling lamp, set of curtains
<b>Łazienka.:</b> Toaleta z deską, zabudowa meblowa nad geberitem, lustro, pralka, zabudowa meblowa pod umywalką, umywalka z baterią, kabina prysznicowa z baterią	<b>Bathroom.:</b> Toilet with a seat, furniture over a toilet, mirror, washing machine, furniture under the washbasin, washbasin with a tap, shower cabin with a tap
<b>UWAGI.:</b> Mieszkanie nowe, nie było wcześniej wynajmowane. Przekazane czyste i uporządkowane.	<b>COMMENTS.:</b> The apartment is new, has not been rented before. Handed over clean and in order.
Stan liczników.:	Meter reading.:
Woda ciepła  0,00 m <sup>3</sup>	Hot water  0,00 m <sup>3</sup>
Woda zimna  0,90 m <sup>3</sup>	Cold water  0,90 m <sup>3</sup>
Ogrzewanie  14,58 GJ	Heating  14,58 GJ
Prąd  25516675  27 kWh	Electricity  25516675  27 kWh

ANEKS NR 1 DO UMOWY NAJMU  
MIESZKANIA PRZY UL.RAKOWICKIEJ  
20J/165 W KRAKOWIE, ZAWARTY W DNIU  
27 MARCA 2024R., POMIĘDZY.:

**Andrzejem Siewierskim**, prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski z siedzibą w Jaśle i adresem: ul. Mikołaja Kopernika 18, 38-200 Jasło, NIP:685-00-00-248 REGON:370012663 reprezentowanym przez pełnomocnika Gabrielę Gębala, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 27 maja 2019r., którego kopię załącza się do umowy, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

i

**Victorem Avtandilyan** zamieszkały, ul. Banacha 51/14, Kraków 31-235, legitymujący się armeńskim paszportem o numerze AT0507348 oraz numerem PESEL 97072216992

zwanym dalej „**NAJEMCA**”

WYNAJMUJĄCY i NAJEMCA zwani są dalej łącznie „**Stronami**”.

1.

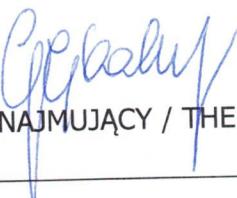
Strony postanawiają, że Umowa najmu mieszkania przy ul. Rakowickiej 20J/165 oraz miejsca postojowego 1.54 zostaje przedłużona do 30.04.2025r.

2.

Reszta zapisów pozostaje bez zmian.

3.

Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

  
WYNAJMUJĄCY / THE LANDLORD

ANNEX nr 1 TO THE RENTAL AGREEMENT  
OF THE APARTMENT AT RAKOWICKA  
20J/165 IN KRAKOW, CONCLUDED 27<sup>TH</sup> OF  
MARCH 2024 BETWEEN

**Andrzej Siewierski, running a self-employment** business under the name of AESN Nieruchomości Andrzej Siewierski with the seat in Jasło and address: Mikołaja Kopernika 18 street, 38-200 Jasło, NIP:685-00-00-248 REGON:370012663 represented by the plenipotentiary Gabrielę Gębala on the basis of the letters of attorney from 27<sup>th</sup> of May 2019 a copy of which is enclosed with the contract,  
hereinafter "**THE LESSOR**";

and

**Victor Avtandilyan** residing, ul. Banacha 51/14, Kraków 31-235, holder of Armenian passport number AT0507348 and PESEL 97072216992

hereinafter referred to as the "**LESSEE**"

THE LESSOR and THE LESSEE are hereinafter referred to collectively as the "**Parties**".

1.

The parties agree that the rental agreements for the apartment at Rakowicka 20J/165 and parking space nr 1.54 are extended until 30<sup>th</sup> of April 2025.

2.

The rest of the provisions remain unchanged.

3.

The Annex was drawn up in two identical copies, one for each Party.

  
NAJEMCA / THE TENANT