

UMOWA INSTYTUCJONALNEGO NAJMU LOKALU

zawarta w dniu 29.11.2017r w Krakowie, pomiędzy:

1. Michał Hubert Siemaszko , zam. 30-824 Kraków, ul. Braci Gierymskich 4/9, dowód osobisty nr CAG 256232, PESEL: 79020703512; tel: 723-039-978; e-mail: mhsiemaszko@fastmail.net

zwanym w treści umowy „Najemcą”,

a

2. "AD-System" Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Piastowskiej 44 B, NIP: 676-21-15-928, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000047148, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa –Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez Ryszard Grochot - Prokurent,

o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 9, o powierzchni 41,34 m2 w budynku dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa –Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00188224/1, zwanego dalej **przedmiotem najmu**, bądź **lokalem**, położonego na II piętrze w budynku znajdującym się w 30-824 Krakowie przy ul. Braci Gierymskich nr 4

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje lokal, o którym mowa w § 1 Najemcy z dniem 29.11.2017 do wykorzystania wyłącznie na cele mieszkalne wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 29.11.2017r, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Ewentualne uwagi Najemcy do jego stanu technicznego zostaną uwzględnione w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.

§ 3.

1. Czynsz najmu wraz z zaliczkami na opłaty eksploatacyjne strony ustalają na kwotę 2170zł (słownie: dwa tysiące sto siedemdziesiąt złotych 00/100) netto miesięcznie plus VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi prawem na dzień wystawienia faktury za najem lokalu. Na powyższą kwotę składa się:
 - odstępné w kwocie – 1800,00 zł / m-c
 - opłaty administracyjne - 3 zł brutto / m. kw. powierzchni lokalu – 124,00 zł / m-c;
 - śmieci – 12 zł brutto / osobę;
 - zaliczka na prąd – 60zł brutto/ osobę;
 - zaliczka na wodę – 50zł brutto / osobę;
 - zaliczka na CO i CWU – 3 zł brutto / m. kw. powierzchni lokalu – 124,00 zł / m-c;

2. Czynsz najmu płatny będzie z góry do dnia 10-go dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 07 8589 0006 0000 0024 0406 0001.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku VAT, NIP 676-21-15-928.
4. Najemca zapłacił w dniu 29.11.2017 r. Wynajmującemu kwotę 4340 zł tytułem kaucji zabezpieczającej zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującej, która stanowi równowartość 2-miesięcznego czynszu najmu brutto wraz z zaliczkami na koszty eksploatacyjne brutto.
5. Kaucja zwrócona będzie w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, pomniejszona o ewentualne szkody w lokalu, bądź w jego wyposażeniu, bądź też koszty egzekucji Najemcy z lokalu. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do zaliczenia kaucji na poczet wymagalnych należności z tytułu czynszu najmu, bądź opłat eksploatacyjnych, bądź też roszczeń odszkodowawczych z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu (w kolejności przez siebie wybranej). Uprawnienie Wynajmującego do zaliczenia kaucji może zostać zrealizowane w każdym czasie, po powiadomieniu o tym Najemcę, a możliwość zrealizowania tego uprawnienia nie wyklucza uprzedniego uprawnienia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia tzn. Wynajmujący w przypadku zaistnienia przesłanek do rozwiązania umowy nie jest zobowiązany do pokrycia wierzytelności środkami pochodzącymi z kaucji, lecz według własnego wyboru może skorzystać z uprawnienia do rozwiązania umowy, a następnie dopiero pokryć wierzytelności środkami pochodzącymi z kaucji, bądź pokryć wierzytelności ze środków pochodzących z kaucji bez rozwiązywania umowy najmu z tego tytułu.
6. W przypadku pokrycia niezapłaconych należności kaucją, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia wpłaconej kaucji w terminie trzech dni od poinformowania ich o dokonanej wierzytelności środkami pochodzącymi z kaucji. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania jakichkolwiek okresów wypowiedzenia.
7. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
 - 1) 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
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności rozwiązania umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia, Najemca obowiązany jest się rozliczyć z Wynajmującym i opuścić oraz wydać przedmiot najmu w terminie trzech dni. W przeciwnym razie Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie, w

wysokości równowartości czynszu oraz opłat jak w okresie najmu dodatkowo zwiększonych o ryczałtowe dodatkowe odszkodowanie w wysokości 50 %.

§ 4.

1. Strony ustalają, iż wszelkie koszty i świadczenia, a to opłaty eksploatacyjne, w tym opłata na zarządzanie nieruchomością, utrzymanie części wspólnych, wywóz śmieci ogrzewanie, fundusz remontowy, internet, zużytą wodę oraz opłaty za energię elektryczną, związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, ponosić będzie Najemca w sposób opisany w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Zapłata świadczeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu następować będzie przez Wynajmującego, a Najemca będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Wynajmującego tych kosztów, w następujący sposób:
 - 1) zwrot opłat eksploatacyjnych następować będzie wraz z zapłatą czynszu najmu w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego,
 - 2) zwrot opłat za energię elektryczną, zużytą wodę, CO, CWU następować będzie w oparciu o miesięczne zaliczki. Najemca przyjmuje do wiadomości, że powyższe opłaty są zmienne i uzależnione m.in. od pory roku, zużycia, ilości zamieszkałych osób. Ewentualne nadpłaty lub niedopłaty za te media rozliczane będą na koniec umowy, jednak nie później niż na koniec każdego roku kalendarzowego.
 - 3) strony dopuszczają możliwość przepisania licznika energii elektrycznej na Najemcę.

§ 5.

1. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem, ani bezpłatnie używanie osobom trzecim, w oparciu o jakąkolwiek podstawę prawną.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy lokatora, a z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na czasowe zameldowanie w przedmiocie najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z należytą starannością, wg. ustaleń zawartych w niniejszej umowie, przestrzegając przepisów, regulaminu porządku domowego, zasad współżycia społecznego, przepisów sanitarnych, BHP, PPOŻ, a także w sposób nie zakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.
6. 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 nie pogorszonym.

7. Najemca nie może dokonywać w Przedmiocie Umowy żadnych ulepszeń i adaptacji, wykonywać prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
8. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Jeżeli w trakcie stosunku najmu zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym pisemnie.
10. Najemca nie może bez uzasadnionej potrzeby i bez porozumienia z Wynajmującym wymienić zamka lub wkładki do drzwi wejściowych do wynajmowanego lokalu.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dostępu do zajmowanego przez Najemcę lokalu w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot Najmu lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości i sąsiedztwa.
12. Ponadto Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu do zajmowanego przez Najemcę lokalu w przypadku gdy:
 - Najemca wykorzystuje lokal niezgodnie z umową lub jego przeznaczeniem powodując jego nadmierne niszczenie lub narusza normy współżycia społecznego;
 - Wynajmujący stwierdzi, że uzyskanie kontaktu z Najemcą w drodze osobistej, telefonicznej lub przez pocztę elektroniczną nie jest możliwe.
13. Najemca na miesiąc przed końcowym okresem umowy jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu prezentację lokalu kolejnym potencjalnym najemcom, po uprzednim każdorazowym ustaleniu z Najemcą terminu prezentacji.
14. W wynajmowanym lokalu obowiązuje całkowity zakaz posiadania zwierząt.

§ 6.

Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu, bądź ingerencje w przedmiot najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7.

1. Wydanie lokalu Najemcy oraz jego zwrot nastąpi poprzez podpisanie przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany są zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, za wyjątkiem zużycia wynikającego z normalnej jego eksploatacji.

§ 8.

Umowa niniejsza zawarta została na czas określony począwszy od 29.11.2017 do dnia 30.11.2018

§ 9.

Wraz zawarciem niniejszej Umowy, Najemca przedkłada Wynajmującym następujące dokumenty:

oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie

umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego, złożonym po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli Najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, sporządzonym na piśmie i opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem Wynajmującego, oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

§ 10.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Strony ustalają, iż wszelkie oświadczenia wynikające z niniejszej umowy składane będą drogą elektroniczną za pośrednictwem poczty e-mail (w przypadku dwóch adresów e-mail korespondencję należy kierować równocześnie na obydwa adresy, pod rygorem bezskuteczności złożenia oświadczenia woli), za wyjątkiem oświadczeń o rozwiązaniu umowy, bądź innych oświadczeń, których pośrednim bądź bezpośrednim skutkiem może być zmiana treści nawiązanego stosunku prawnego, co wówczas wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i przesyłania za pośrednictwem listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru albo innego doręczenia za potwierdzeniem odbioru.
3. Strony ustalają następujące adresy dla doręczeń w sprawach wynikających z niniejszej umowy:
 - 1) dla Najemcy: **30-824 Kraków, ul. Gieryskich 4/9; e-,mail: mhsiemaszko@fastmail.net**
 - 2) dla Wynajmującego: AD-SYSTEM Sp. z o.o., Piastowska 44B, 30-070 Kraków, oraz adres poczty e-mail: biuro.adsystem@wp.pl
4. W imieniu Wynajmującego do składania oświadczeń woli w zakresie opłat oraz czynszu upoważniony jest Wiesław Ptasiński.
5. W przypadku zmiany adresu dla doręczeń, Strona winna poinformować drugą Stronę o nowym adresie dla doręczeń, pod rygorem uznania skutków doręczenia na ostatni podany adres.

§ 11.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla miejsca położenia lokalu.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

Za Wynajmującego:

PROKURENT

mgr inż. Ryszard Greshot

Najemca:



"AD-SYSTEM" Sp. z o.o.
30-070 Kraków, ul. Piastowska 44b
REGON 351613104 NIP 676-21-15-928
tel. 012 651-30-00, fax 012 651-30-15

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Spisany w dniu **29.11.2017r.** na okoliczność przejęcia – przekazania lokalu mieszkalnego **nr 9 przy ul. Gierymskich 4** w Krakowie, w związku z umową najmu wyżej wymienionego lokalu z dnia 29.11.2017r.

Pomiędzy

AD-System sp. z o.o. 30-070 Kraków, ul. Piastowska 44B – zwanym w dalszej części protokołu „Wynajmującym”

a

Michał Hubert Siemaszko legitymujący się dowodem osobistym nr CAG 256232; tel. 723-039-978 ;

e-mail: mhsiemaszko@fastmail.net, zwanym dalej **Najemcą**.

WŁAŚCIWOŚCI TECHNICZNE

1. Stan techniczny lokalu – Bardzo dobry
2. Stolarka okienna – Plastik
3. Stolarka drzwiowa – Fornir – drzwi wewnętrzne, Metal – drzwi zewnętrzne Gerda do mieszkania
4. Podłogi – Płytki ceramiczne - łazienka i aneks kuchenny, panele w pozostałej części mieszkania
5. Instalacja elektryczna – Tak
6. Instalacja gazowa – Nie
7. Ogrzewanie lokalu – Centralne ogrzewanie – opomiarowane - logoterma
8. Ściany, sufit – Stan bardzo dobry
9. Wyposażenie pokoiów – 4 lampy ścienne (plafon) oraz 1 listwa z 2 halogenami, pozostałego wyposażenia brak
10. Aneks kuchenny – Szafki kuchenne stojące i wiszące (zdjęcie w załączniku), zlew jednokomorowy z ociekaczem, bateria zlewozmywakowa, lodówka podblatowa, płyta grzewcza 3-palnikowa, okap kuchenny
11. Łazienka – umywalka z baterią i szafką, WC, kabina prysznicowa z baterią z termostatem, grzejnik drabinkowy, lustro z oświetleniem
12. Przedpokój – Domofon
13. Uwagi – całość wyposażenia fabrycznie nowa - nieużywane
14. Nr licznika prądu – **91356802** – Stan **467** kWh
15. Nr licznika energii cieplnej – **66056874** – Stan **1,3184** GJ
16. Nr licznika zimnej wody – **17.700088** – Stan **0,328** m³
17. Przekazano 2 klucze do mieszkania, 1 klucz do skrzynki listowej, 2 klucze uniwersalne do bramy wejściowej, wejście na podwórko, zejście do piwnicy i do wiaty śmietnikowej, 2 pastylki do domofonu (nr 9 i 21), 1 klucz do skrzynki elektrycznej, 1 klucz do licznika wody i logotermy oraz Kod do bramy/domofonu – 9(kluczyk)5064; Router WiFi typu WRP-300 – 8Level-19 (hasło:53352804-Level)

Wynajmujący

Najemca

PROKURENT
log: Int. Pyszard Greshot

"AD-SYSTEM" Sp. z o.o.
30-070 Kraków, ul. Piastowska 44b
REGON 351613104 NIP 676-21-15-928
142 651-30-00, fax 012 651-30-15