

UMOWA NAJMU

zawarta w Warszawie pomiędzy:

Polskim Klubem Wyścigów Konnych, ul. Puławska 266, 02-684 Warszawa, NIP: 9512023888, REGON: 017359475, reprezentowanym przez **Pawła Gociłowskiego – Prezesa**, zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

Panem/Panią, zameldowaną/ym:

PESEL:, nr dowodu osobistego lub nr paszportu:, zwaną/ym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

§1

1. Na zasadach określonych w Umowie, Wynajmujący oddaje Najemcy do używania **lokal mieszkalny nr 235**, położony w budynku mieszkalnym przy ul. Bokerskiej 57, 02-690 Warszawa, na nieruchomości zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr **WA2M/00143037/3**, zwany dalej „**Lokalem**”, a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz.
2. Najemca uprawniony będzie do korzystania z Lokalu na cele mieszkaniowe.

§2

1. Lokal zostanie wydany Najemcy w dniu, a wydanie Lokalu zostanie stwierdzone protokołem wydania, sporządzonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w którym Strony zinwentaryzują i udokumentują (w tym za pomocą fotografii) stan Lokalu, jego wyposażenia oraz liczników przypisanych do Lokalu.
2. Lokal może być używany przez Najemcę wyłącznie w celu określonym w §1 ust. 2 i na warunkach określonych Umową, a jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wymagają zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem Lokalu i potwierdza, że nadaje się on do umówionego użytku.
4. Bez wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa oddać Lokalu osobie trzeciej do korzystania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego (w tym tytułem darmym) lub też przenosić uprawnień wynikających z Umowy na osoby trzecie.
5. Najemca nie ma prawa przeprowadzać jakichkolwiek zmian w Lokalu bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności chyba, że Umowa stanowi inaczej.
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Lokalu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego użytku.
7. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo kontroli stanu Lokalu i w związku z tym Najemca zobowiązuje się okazać Wynajmującemu Lokal na żądanie, nie częściej jednak niż raz w miesiącu, po powiadomieniu zgłoszonym z co najmniej 2 dniowym wyprzedzeniem.

§3

1. Umowa została zawarta **na czas określony**, tj. na okres **2 lat** od dnia jej podpisania i z upływem tego okresu ulega rozwiązaniu.
2. Wynajmujący uprawniony będzie do rozwiązania Umowy za miesięcznym terminem wypowiedzenia z ważnych przyczyn. Za ważną przyczynę Strony zgodnie uznają w szczególności konieczność wykorzystania Lokalu przez Wynajmującego do jego celów ustawowych lub statutowych.
3. Ponadto, Wynajmujący uprawniony będzie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy:
 - 1) opóźnienie Najemcy z zapłatą czynszu lub opłat, lub ich części przekroczy 2 tygodnie lub gdy Najemca po raz trzeci, niezależnie od okresu, opóźni się z zapłatą czynszu lub opłat;
 - 2) Najemca, bez uprzedniej, wyrażonej w przepisanej w Umowie formie zgody Wynajmującego, odda Lokal osobie trzeciej do korzystania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub przeniesie uprawnienia wynikające z Umowy na osobę trzecią;
 - 3) Najemca, pomimo uprzedniego upomnienia przez Wynajmującego, nadal korzystać będzie z Lokalu niezgodnie z przeznaczeniem lub niezgodnie z Umową (a jeśli określona postać niezgodnego z Umową korzystania z Lokalu została uregulowana jako szczególna przesłanka rozwiązania Umowy, która nie wymaga dla swej skuteczności uprzedniego upomnienia Najemcy przez Wynajmującego, Wynajmujący może skorzystać z tej szczególnej przesłanki).
4. Rozwiązanie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zapłaty Najemcy jakichkolwiek należności wobec rozwiązania Umowy przed terminem, o którym mowa w ust. 1.

§4

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Lokal w dniu rozwiązania Umowy, a w wypadku rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie 5 dni od dnia rozwiązania Umowy. Zwrot Lokalu zostanie stwierdzony protokołem wydania, sporządzonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w którym Strony zinwentaryzują i udokumentują (w tym za pomocą fotografii) stan Lokalu, w tym liczników.
2. W wypadku opóźnienia w zwrocie Wynajmującemu Lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu zwiększony czynsz, na zasadach określonych w §5 ust. 5.

3. Do czasu zwrotu Lokalu Najemca zobowiązuje się przywrócić Lokal do stanu z dnia wydania Lokalu, w tym usunąć wszystkie wprowadzone zmiany, ulepszenia, urządzenia i zabezpieczenia chyba, że Wynajmujący zdecyduje o pozostawieniu w całości lub w części wprowadzonych zmian lub ulepszeń, o czym poinformuje Najemcę.
4. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zapłaty Najemcy za ewentualne zmiany lub ulepszenia Lokalu, o których pozostawieniu w Lokalu zdecydował Wynajmujący, a także tytułem nakładów poczynionych przez Najemcę w Lokalu, jeśli zostały one dokonane bez wymaganej umowy zgody Wynajmującego.
5. W celu zabezpieczenia wykonania obowiązku zwrotu Lokalu, Najemca złożył przez podpisanie Umowy w formie aktu notarialnego oświadczenie (dla wszystkich lokatorów) o poddaniu się egzekucji, w którym zobowiąże się do opróżnienia oraz zwrotu Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1. Oświadczenie stanowi załącznik do Umowy. Brak wypełnienia obowiązku, o którym mowa w niniejszym ustępie, stanowić będzie podstawę do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§5

1. Strony ustalają **miesięczny czynsz** w wysokości **zł/m²** (słownie złotych:), należny od dnia zawarcia Umowy. Ponad czynsz Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego następujących opłat:
 - 1) opłaty za energię elektryczną, zgodnie ze zużyciem i prognozami nadsyłanymi przez E.ON Polska S.A.,
 - 2) inne, niż wskazane w pkt. 1 koszty i opłaty za media (gaz, ogrzewanie, woda ciepła i zimna, ścieki, wywóz nieczystości oraz inne opłaty zgodnie z notą)
 - które rozliczane będą zgodnie z notą nadsyłąną co miesiąc do PKWK ze Wspólnoty Mieszkaniowej WYŚCIGI lub z zawiadomieniem o zmianie opłat lub rozliczeniem mediów¹.
2. Czynsz i opłaty płatne będą z góry, do 10. dnia każdego miesiąca, na podstawie powiadomienia wysłanego przez Wynajmującego.
3. Czynsz i opłaty płatne będą na rachunek bankowy Wynajmującego, prowadzony w Banku Gospodarstwa Krajowego nr **05 1130 1017 0020 1235 1420 0001**.
4. Czynsz i opłaty za niepełny miesiąc najmu obliczane będą proporcjonalnie, z uwzględnieniem liczby dni danego miesiąca i stawki miesięcznej, o której mowa w ust. 1.
5. Czynsz i opłaty należne będą za okres do zwrotu Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę z tym, że za okres opóźnienia w zwrocie Lokalu czynsz najmu wynosić będzie dwukrotność stawki miesięcznej, określonej w ust. 1.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W celu zabezpieczenia zapłaty czynszu i opłat, w tym czynszu, o którym mowa w ust. 5, przed zawarciem umowy Najemca wniósł do Wynajmującego **kaucję w wysokości**, z której Wynajmujący będzie mógł potrącić zaległe należności. Kaucja (w wysokości po ewentualnych potrąceniach) zostanie Najemcy zwrócona po rozwiązaniu Umowy i po rozliczeniu z Najemcą wszystkich należności płatnych z tytułu Umowy.

§6

1. Spory wynikłe na tle wykonania Umowy podlegają rozstrzygnięciu sądu powszechnego, właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej, pod rygorem nieważności.
3. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Integralną treść Umowy stanowią wymienione w niej załączniki.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

¹ Na dzień zawarcia umowy wysokość kosztów i opłat za media zgodnie z §5 ust. 1 pkt 2 wynosi _____ zł, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Umowy (Zawiadomienie o zmianie opłat od 01.08.2024 r.).