

UMOWA NAJMU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNEJ № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Data: 20.02.2026

1. STRONY UMOWY

Demo — dalej — „Wynajmujący”, oraz **Олексій Петренко** (Telefon: +380670000000) — dalej — „Najemca”, zawarli niniejszą Umowę o następującej treści:

2. PRZEDMIOT UMOWY

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania, a Najemca bierze w najem, nieruchomość mieszkalną położoną pod adresem wskazanym poniżej (dalej: „Nieruchomość”). Wszystkie warunki reguluje niniejsza Umowa oraz protokoły/akty i aneksy stanowiące jej integralną część.

Adres: **Одеська обл., Одеса, буд. 12**

Typ Nieruchomości: Dom

Powierzchnia mieszkalna: 95.00 m², Powierzchnia całkowita: 130.00 m²

3. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Data rozpoczęcia: **01.03.2026**

Data zakończenia: **01.03.2027**

4. Czynsz najmu

4.1. Wysokość czynszu: **20 000.00** UAH/miesiąc

4.2. Czynsz za bieżący miesiąc płatny jest nie później niż **1**-ego dnia każdego miesiąca.

4.3. Najemcy przysługuje prawo do dopuszczalnego opóźnienia w płatności czynszu w wysokości **3** (trzech) dni kalendarzowych bez sankcji.

4.4. Minimalny okres najmu na podstawie niniejszej Umowy wynosi **6** miesięcy od daty podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. KAUCJA I ZALICZKA

5.1. Najemca wpłaca kaucję w wysokości **2** mies., co stanowi **40 000** UAH.

5.2. Kaucja jest wpłacana przed rozpoczęciem najmu lub w dniu podpisania Umowy.

5.3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych po zakończeniu okresu najmu i zwrocie Nieruchomości.

5.4. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji uzasadnione koszty napraw, kary za opóźnienia w płatnościach oraz inne długi Najemcy.

5.5. Kaucja nie może być wykorzystana jako zapłata za ostatni miesiąc najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

5.6. Strony uzgodniły, że to samo naruszenie nie może stanowić podstawy do jednoczesnego potrącenia zarówno z kaucji, jak i z przedpłaty. W przypadku rozwiązania Umowy z inicjatywy Wynajmującego z powodu naruszenia warunków Umowy przez Najemcę, odszkodowanie jest pokrywane w pierwszej kolejności z kaucji, a dopiero w przypadku jej niewystarczalności — z przedpłaty.

ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Дата: 20.02.2026

1. СТОРОНИ ДОГОВОРУ

Demo — далі — «Наймодавець», та **Олексій Петренко** (Телефон: +380670000000) — далі — «Наймач», уклали цей Договір про таке:

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Наймодавець передає, а Наймач приймає в тимчасове платне користування (найм) житлове приміщення, розташоване за адресою, вказаною нижче. Усі умови регулюються цим Договором та додатками/актами, що є його невід'ємною частиною.

Адреса: **Одеська обл., Одеса, буд. 12**

Тип приміщення: Будинок

Житлова площа: 95.00 м², Загальна площа: 130.00 м²

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

Дата початку: **01.03.2026**

Дата закінчення: **01.03.2027**

4. Плата за найм

4.1. Розмір плати за найм: **20 000.00** грн/місяць

4.2. Плата за найм за поточний місяць вноситься не пізніше **1**-го числа кожного місяця.

4.3. Наймачеві надається право на допустиме прострочення оплати плати за найм у розмірі **3** (трьох) календарних днів без застосування штрафних санкцій.

4.4. Мінімальний строк оренди за цим Договором становить **6** місяців з дати підписання Акту прийому-передачі.

5. ЗАВДАТОК ТА ПЕРЕДОПЛАТА

5.1. Наймач вносить заставний платіж у розмірі **2** міс., що становить **40 000** грн.

5.2. Заставний платіж вноситься до початку орендних відносин або в день підписання Договору.

5.3. Заставний платіж повертається Наймачу протягом одного місяця після закінчення строку оренди та повернення об'єкта.

5.4. Наймодавець має право утримати із застави об'ґрунтовані витрати на ремонт, штрафні санкції за прострочення оплати та інші борги Наймача.

5.5. Заставний платіж не може бути використаний як оплата останнього місяця оренди без письмової згоди Наймодавця.

5.6. Сторони домовились, що одне й те саме порушення не може бути підставою для одночасного утримання коштів із депозиту та передплати. При розірванні Договору з ініціативи Наймодавця через порушення Наймачем умов Договору, компенсація збитків здійснюється в першу чергу за рахунок депозиту, і лише за його недостатності — за рахунок передплати.

6. OPŁATY ZA MEDIA

6.1. Opłaty za media ponosi Najemca dodatkowo do czynszu.

6.2. Opłaty za media są uiszczane przez Najemcę miesięcznie nie później niż do **5** dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.

6.3. Najemcy przysługuje prawo do dopuszczalnego opóźnienia w płatności za media w wysokości **5** dni kalendarzowych bez sankcji.

6.4. Usługi mierzone licznikami (opłata według faktycznego zużycia):

• **Ogrzewanie** (Gcal) — taryfa: **4 295.14 € / Gcal**

Nr licznika: **TC-ULT-2024-00517** (jednostrefowy) — odczyt: **71.390** (według stanu na 01.11.2026)

• **Energia elektryczna** (kWh) — taryfa: **14.65 € / kWh**

Nr licznika: **NIK-2281-073915** (trzystrefowy) — odczyt: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (według stanu na 01.11.2026)

Nr licznika: **NIK-2303-055036** (dwustrefowy) — odczyt: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (według stanu na 01.11.2026)

• **Gorąca woda** (m³) — taryfa: **631.64 € / m³**

Nr licznika: **LZHM-15-0824632** (jednostrefowy) — odczyt: **214.255** (według stanu na 01.11.2026)

• **Zimna woda** (m³) — taryfa: **161.70 € / m³**

Nr licznika: **LZHM-15-0824631** (jednostrefowy) — odczyt: **351.741** (według stanu na 01.11.2026)

• **Gaz** (m³) — taryfa: **42.95 € / m³**

Nr licznika: **G4-BK-2023-041822** (jednostrefowy) — odczyt: **2092.829** (według stanu na 01.11.2026)

6.5. Usługi ze stałą opłatą (stała miesięczna opłata):

• Komunikacja (Internet, TV) — **757.97 € / pcs**

• Ochrona — **1 768.59 € / pcs**

• Wywóz śmieci — **404.25 € / m³**

• Inne wydatki — **22 739.00 € / pcs**

6.6. Opłaty za media są uiszczane przez Najemcę według rachunków/naliczeń dostawców i/lub firmy zarządzającej według faktycznego zużycia; stawki wskazane w poprzednich punktach podano informacyjnie na dzień podpisania Umowy.

7. Obowiązki Wynajmującego

- Przekazać Najemcy Nieruchomość w stanie nadającym się do zamieszkania.
- Nie przeszkadzać Najemcy w korzystaniu z Nieruchomości.
- Terminowo usuwać usterki nie powstałe z winy Najemcy.

8. Obowiązki Najemcy

- Używać Nieruchomości wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
- Terminowo uiszczać czynsz i inne opłaty.
- Utrzymywać Nieruchomość w należytym stanie.
- Zwrócić Nieruchomość po zakończeniu umowy w stanie nie gorszym niż przy odbiorze.

9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

W przypadku naruszenia warunków niniejszej umowy strona winna ponosi odpowiedzialność zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem Ukrainy.

6. КОМУНАЛЬНІ ПЛАТЕЖІ

6.1. Комунальні платежі оплачує Наймач додатково до плати за найм.

6.2. Оплата комунальних послуг здійснюється Наймачем щомісяця не пізніше **5**-го числа місяця, наступного за розрахунковим.

6.3. Наймачеві надається право на допустиме прострочення оплати комунальних послуг у розмірі **5** календарних днів без застосування штрафних санкцій.

6.4. Послуги з обліком за лічильниками (оплата за фактичне споживання):

• **Опалення** (Gcal) — тариф: **4 295.14 € / Gcal**

№ лічильника: **TC-ULT-2024-00517** (однозонний) — показання: **71.390** (станом на 01.11.2026)

• **Електроенергія** (kWh) — тариф: **14.65 € / kWh**

№ лічильника: **NIK-2281-073915** (тризонний) — показання: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (станом на 01.11.2026)

№ лічильника: **NIK-2303-055036** (двзонний) — показання: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (станом на 01.11.2026)

• **Гаряча вода** (m³) — тариф: **631.64 € / m³**

№ лічильника: **LZHM-15-0824632** (однозонний) — показання: **214.255** (станом на 01.11.2026)

• **Холодна вода** (m³) — тариф: **161.70 € / m³**

№ лічильника: **LZHM-15-0824631** (однозонний) — показання: **351.741** (станом на 01.11.2026)

• **Газ** (m³) — тариф: **42.95 € / m³**

№ лічильника: **G4-BK-2023-041822** (однозонний) — показання: **2092.829** (станом на 01.11.2026)

6.5. Послуги з фіксованою оплатою (щомісячний фіксований платіж):

• Зв'язок (інтернет, телебачення) — **757.97 € / pcs**

• Охорона — **1 768.59 € / pcs**

• Вивіз сміття — **404.25 € / m³**

• Інші витрати — **22 739.00 € / pcs**

6.6. Комунальні послуги оплачуються Наймачем за рахунками/нарахуваннями постачальників та/або керуючої компанії за фактом; тарифи, зазначені в попередніх пунктах, наведені довідково на дату підписання Договору.

7. Обов'язки Наймодавця

- Передати Наймачу приміщення у стані, придатному для проживання.
- Не перешкоджати Наймачу користуватися приміщенням.
- Своєчасно усувати несправності, що виникли не з вини Наймача.

8. Обов'язки Наймача

- Використовувати приміщення виключно за призначенням.
- Своєчасно вносити плату за найм та інші платежі.
- Підтримувати приміщення в належному стані.
- Повернути приміщення після закінчення договору в стані, не гіршому ніж при прийомі.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

У разі порушення умов цього договору винна сторона несе відповідальність згідно з чинним законодавством України.

10. ROZWIĄZANIE UMOWY

10.1. Każda ze Stron ma prawo do wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, powiadamiając drugą Stronę na piśmie z co najmniej **2** miesięcy.

10.2. Wypowiedzenie kierowane jest zgodnie z procedurą określoną w sekcji dotyczącej powiadomień niniejszej Umowy.

10.3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy Strony dokonują wzajemnych rozliczeń i podpisują Akt zwrotu nieruchomości.

11. SIŁA WYŻSZA

Strony są zwolnione z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej regulowanych obowiązującym prawem. W przypadku wystąpienia siły wyższej Strona, dla której wykonanie zobowiązań stało się niemożliwe, zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę i dostarczyć dokumenty potwierdzające w ciągu 10 dni. Uwaga: odpowiedzialność Najemcy za awarie techniczne (zalanie, pożar, wybuch gazu itp.) reguluje odrębny Aneks (jeśli jest dostępny).

12. PRZEKAZANIE MIENIA

12.1. Przekazano kompletów kluczy: **3** kompletów

12.2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przechowywanie przekazanych kluczy i pilotów przez cały okres obowiązywania Umowy.

12.3. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania osób trzecich, którym przekazano klucze lub piloty.

12.4. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze i piloty w ilości określonej w pkt 13.1-13.2 niniejszej Umowy po wygaśnięciu Umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu.

13. Inne warunki

13.1. Strony uzgodniły następujące dodatkowe warunki użytkowania Przedmiotu najmu:

Obsługowywanie basenu ta doгляд за садом входять до обов'язків орендаря. Проведення гучних заходів допускається виключно за попереднім погодженням з орендодавцем не пізніше ніж за 3 дні.

13.2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania powyższych warunków przez cały okres trwania niniejszej Umowy.

13.3. W przypadku naruszenia przez Najemcę warunków określonych w punkcie 1.1 niniejszego Aneksu, Wynajmujący ma prawo żądać usunięcia naruszenia w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) dni kalendarzowych.

14. Automatyczne przedłużenie Umowy

14.1. Jeżeli żadna ze Stron nie powiadomi drugiej Strony o zamiarze rozwiązania Umowy na 60 (sześćdziesiąt) dni kalendarzowych przed upływem terminu jej obowiązywania, Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na 1 (jeden) rok kalendarzowy na tych samych warunkach.

14.2. Liczba automatycznych przedłużeń jest nieograniczona.

14.3. Powiadomienie o odmowie przedłużenia przesyłane jest w formie pisemnej lub za pośrednictwem elektronicznych środków komunikacji.

15. Dostęp Wynajmującego do Nieruchomości

15.1. Wynajmujący ma prawo odwiedzać przedmiot najmu pod warunkiem pisemnego powiadomienia Najemcy co najmniej 7 (siedem) dni kalendarzowych wcześniej.

15.2. Dostęp bez obecności Najemcy jest dozwolony tylko w sytuacjach awaryjnych (zalanie, pożar, wyciek gazu) lub na podstawie pisemnego żądania właściwych organów.

15.3. Wynajmujący gwarantuje nienaruszalność życia prywatnego Najemcy i nie ujawnia informacji uzyskanych podczas wizyty w Nieruchomości.

10. РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Кожна зі Сторін має право достроково розірвати цей Договір, попередивши іншу Сторону письмово не менш ніж за **2** місяців.

10.2. Повідомлення про розірвання направляється в порядку, встановленому розділом про повідомлення цього Договору.

10.3. При достроковому розірванні Договору Сторони проводять взаєморозрахунки та підписують Акт повернення об'єкта.

11. ФОРС-МАЖОР

Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором у разі настання форс-мажорних обставин, що регулюються чинним законодавством. У разі настання форс-мажорних обставин Сторона, для якої виконання зобов'язань стало неможливим, негайно повідомляє іншу Сторону та надає підтверджуючі документи протягом 10 днів. Примітка: відповідальність Наймача за техногенні аварії (затоплення, пожежа, вибух газу тощо) регулюється окремою Додатковою угодою (за наявності).

12. ПЕРЕДАЧА МАЙНА

12.1. Передано комплектів ключів: **3** комплектів

12.2. Наймач несе повну відповідальність за збереження переданих ключів та брелоків протягом усього строку дії Договору.

12.3. Наймач несе відповідальність за дії третіх осіб, яким було передано ключі або брелоки.

12.4. Наймач зобов'язується повернути Наймодавцю всі ключі та брелоки в кількості, зазначеній у пп. 13.1-13.2 цього Договору, при закінченні строку дії Договору або при його достроковому розірванні.

13. Інші умови

13.1. Сторони домовились про наступні додаткові умови користування Об'єктом оренди:

Obsługowywanie basenu ta doгляд за садом входять до обов'язків орендаря. Проведення гучних заходів допускається виключно за попереднім погодженням з орендодавцем не пізніше ніж за 3 дні.

13.2. Наймач зобов'язується дотримуватися зазначених умов протягом всього строку дії цього Договору.

13.3. У разі порушення Наймачем умов, зазначених у пункті 1.1 цієї Додаткової угоди, Наймодавець має право вимагати усунення порушення у строк не більше 7 (семи) календарних днів.

14. Автоматичне продовження Договору

14.1. Якщо жодна із Сторін не повідомить іншу Сторону про намір припинити дію Договору за 60 (шістдесят) календарних днів до закінчення строку його дії, Договір автоматично продовжується на 1 (один) календарний рік на тих самих умовах.

14.2. Кількість автоматичних продовжень не обмежена.

14.3. Повідомлення про відмову від продовження надсилається у письмовій формі або через електронні засоби зв'язку.

15. Доступ Наймодавця до об'єкта

15.1. Наймодавець має право відвідувати об'єкт оренди за умови попереднього письмового повідомлення Наймача не менше ніж за 7 (сім) календарних днів.

15.2. Доступ без присутності Наймача допускається лише в екстрених ситуаціях (затоплення, пожежа, витік газу) або на підставі письмової вимоги компетентних органів.

15.3. Наймодавець гарантує недоторканність приватного життя Наймача та не розголошує інформацію, отриману під час відвідування об'єкта.

16. Procedura powiadamiania

16.1. Powiadomienia na podstawie niniejszej Umowy uważa się za prawidłowo wysłane za pośrednictwem: SMS, komunikatorów (Viber, Telegram, WhatsApp), poczty elektronicznej, listu poleconego za potwierdzeniem odbioru.

16.2. Potwierdzeniem doręczenia powiadomienia jest: dla kanałów elektronicznych — zrzut ekranu z potwierdzeniem przeczytania lub log dostarczenia; dla listu poleconego — potwierdzenie odbioru.

16.3. W przypadku braku odpowiedzi powiadomienie uznaje się za doręczone, jeśli istnieje potwierdzenie doręczenia (log/znacznik doręczenia/potwierdzenie pocztowe).

17. Warunki szczególne

17.1. Podnajem, przekazanie Nieruchomości osobom trzecim oraz wykorzystanie do wynajmu krótkoterminowego (Airbnb itp.) są zabronione. Naruszenie stanowi podstawę do wcześniejszego rozwiązania Umowy z inicjatywy Wynajmującego z powiadomieniem zgodnie z sekcją o powiadomieniach.

17.2. W Nieruchomości mają prawo zamieszkiwać wyłącznie osoby wskazane w Akcie przekazania lub pisemnie uzgodnione z Wynajmującym. Dokwaterowanie dodatkowych osób bez pisemnej zgody Wynajmującego jest zabronione.

17.3. Drobne bieżące naprawy (materiały eksploatacyjne i drobne prace: żarówki, uszczelki, syfony itp.) do wartości 500 UAH (lub równowartość w EUR według aktualnego kursu NBU) są wykonywane i opłacane przez Najemcę. Uszkodzenia spowodowane bezprawnymi działaniami lub zaniedbaniami Najemcy są naprawiane na jego koszt niezależnie od kwoty.

17.4. Dokumentacja fotograficzna i/lub wideo stanu Nieruchomości jest zalecaną częścią Aktów przyjęcia-przekazania i zwrotu. W przypadku braku takiej dokumentacji Strony kierują się opisem stanu w Akcie przyjęcia-przekazania/zwrotu.

17.5. Palenie w Nieruchomości jest zabronione. Palenie na balkonie/tarasie jest dozwolone pod warunkiem, że nie przeszkadza sąsiadom i nie narusza regulaminu budynku. Trzymanie zwierząt domowych — zgodnie z odrębną umową (jeśli dotyczy). Godziny ciszy: od 22:00 do 8:00.

17.6. W ciągu ostatnich 60 dni kalendarzowych obowiązywania Umowy Wynajmujący ma prawo pokazywać Nieruchomość potencjalnym najemcom po uprzednim powiadomieniu Najemcy z wyprzedzeniem co najmniej 24 godzin. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp w uzgodnionym terminie.

16. Порядок повідомлень

16.1. Повідомлення за цим Договором вважаються належним чином надісланими з використанням контактних даних, зазначених у цьому Договорі, через: SMS, месенджери (Viber, Telegram, WhatsApp), електронну пошту або рекомендований лист із повідомленням про вручення.

16.2. Підтвердженням доставки повідомлення є: для електронних каналів — скріншот з відміткою про прочитання або лог доставки; для рекомендованого листа — повідомлення про вручення.

16.3. При відсутності відповіді повідомлення вважається отриманим за наявності підтвердження доставки (лог/відмітка про доставку/поштове повідомлення).

17. Особливі умови

17.1. Піднайм (суборенда), передача приміщення третім особам та використання для короткострокової оренди (Airbnb тощо) заборонені. Порушення є підставою для дострокового розірвання Договору за ініціативою Наймодавця з направленням повідомлення в порядку, встановленому розділом про повідомлення.

17.2. У приміщенні мають право проживати виключно особи, зазначені в Акті прийому-передачі або письмово погоджені з Наймодавцем. Підселення додаткових осіб без письмової згоди Наймодавця забороняється.

17.3. Дрібний поточний ремонт (витратні матеріали та дрібні роботи: лампи, прокладки, сифони тощо) вартістю до 500 грн (або еквівалент в EUR за поточним курсом НБУ) виконується та оплачується Наймачем. Поломки, спричинені неправомірними діями або недбалістю Наймача, усуваються за його рахунок незалежно від суми.

17.4. Фото- та/або відеофіксація стану приміщення є рекомендованою частиною Актів приймання-передачі та повернення. За відсутності фіксації Сторони керуються описом стану в Акті приймання-передачі/повернення.

17.5. Куріння в приміщенні заборонено. Куріння на балконі/терасі допускається за умови, що це не завдає незручностей сусідам та не порушує правил будинку. Тримання домашніх тварин — згідно з окремою угодою (за наявності). Дотримання тиші: з 22:00 до 8:00.

17.6. Протягом останніх 60 календарних днів дії Договору Наймодавець має право показувати приміщення потенційним орендарям за попереднім повідомленням Наймача не менше ніж за 24 години. Наймач зобов'язується забезпечити доступ у погоджений час.

ПОДПИСИ

WYNAJMUJĄCY
Demo
Telefon: _____

Podpis / Data

NAJEMCA
Олексій Петренко
Telefon: +380670000000

Podpis / Data

ПІДПИСИ

НАЙМОДАВЕЦЬ
Demo
Телефон: _____

Підпис / Дата

НАЙМАЧ
Олексій Петренко
Телефон: +380670000000

Підпис / Дата