

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”, zawarły 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.

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** (jedenstrefowy) — 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** (jedenstrefowy) — odczyt: **214.255** (według stanu na 01.11.2026)

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

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

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

Nr licznika: **G4-BK-2023-041822** (jedenstrefowy) — 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

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

8. Obowiązki Najemcy

1. Używać Nieruchomości wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Terminowo uiszczać czynsz i inne opłaty.
3. Utrzymywać Nieruchomość w należytym stanie.
4. 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.

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:

Обслуговування басейну та догляд 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.

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 zaniedbaniem 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.

PODPISY

WYNAJMUJĄCY

Demo

Telefon: _____

Podpis / Data

NAJEMCA

Олексій Петренко

Telefon: +380670000000

Podpis / Data