

## UMOWA NAJMU

zawarta dnia 05/09/2023 roku w Warszawie („Umowa”), pomiędzy:

Andrzej Możdżeń prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą , reprezentowany przez KADOM ASSET MANAGEMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Konstruktorska 12A, 02-673 KRS 0000939416, NIP: 5213949759, zwaną dalej „Zarządcą” lub „KaDOM”

a

..... legitymującą/cym się dowodem osobistym serii .....  
zamieszkałym pod adresem ..... posiadającą/ym PESEL  
..... („Najemca”),

Wynajmujący i Najemca zwani będą dalej łącznie „Stronami”, a każdy pojedynczo „Stroną”.

### §1

#### OŚWIADCZENIA I PRZEDMIOT NAJMU

1.1 W ramach świadczenia kompleksowej usługi najmu, Wynajmujący oddaje Najemcy pomieszczenie mieszkalne znajdujące się pod adresem Warszawa ul. Tytoniowa 1, umeblowany i wyposażony i nadany numerem zgodnie z opisem zawartym w załączniku nr 1

1.2 Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu jest w dobrym stanie technicznym, wszystkie urządzenia techniczne są sprawne, a pomieszczenie ma zapewniony dostęp do następujących mediów: woda, energia elektryczna, ogrzewanie, internet.

1.3 Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

### §2

#### OKRES NAJMU I ZOBOWIĄZANIA WSTĘPNE NAJEMCY

2.1 Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony („Okres Najmu”). Okres Najmu obejmuje okres liczony od dnia wydania najemcy Przedmiotu Najmu („Dzień Rozpoczęcia Najmu”, „Dzień odbioru”) tj. od dnia ..... do dnia ..... („Dzień Zakończenia”, „Dzień Zwrotu”).

2.2 Najemca zobowiązuje się do: (i) wpłacenia w terminie 3 dni od zawarcia niniejszej Umowy Najmu kaucji, o której mowa w § 7.1 Umowy na wskazany przez Wynajmującego jego rachunek bankowy

2.3 W przypadku niewykonania przez Najemcę któregośkolwiek z obowiązków określonych w poprzednim ustępie w terminie w nim wskazanym, Wynajmujący może w ciągu 3 dni od dnia następującego po ostatnim dniu, w którym Najemca powinien wykonać obowiązki określone w poprzednim ustępie, odstąpić od Umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu na wykonanie któregośkolwiek z tych obowiązków.

### §3

#### WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

3.1 Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi w terminie do 3 dni od wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w § 2.2 Umowy i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym („Protokół”), stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, podpisanym przez Strony.

3.2 Najemca otrzyma 1 komplet kluczy i chip w dniu podpisania Protokołu. Najemca poniesie dodatkowe koszty w wysokości po 450 złotych za każdy dodatkowy klucz oraz 30 zł za chip. Z Dniem Wygaśnięcia wszystkie karty dostępu/ pary kluczy zostaną zwrócone Wynajmującemu.

### §4

#### PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

4.1 Najemca bierze w najem pomieszczenie umeblowany i wyposażony zgodnie z postanowieniami Umowy. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny Przedmiotu Najmu, ściśle przestrzegając wszystkich zasad najmu określonych w Regulaminie stanowiącym załącznik nr 2 niniejszej umowy. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania.

4.2 Strony ustalają, że Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe i że z Przedmiotu Najmu korzystać będą następujące osoby fizyczne:

【•】.....

4.3 W przypadku gdy stroną niniejszej umowy opisaną jako Najemca jest więcej niż jedna osoba pozostałe będą solidarnie odpowiadać wobec Wynajmującego za wszystkie zobowiązania w tym koszty związane z opłatami za wynajem, eksploatacyjnymi i za media.

4.4 Najemca zobowiązuje się do nieudostępniania Przedmiotu Najmu innym osobom fizycznym niż wymienione w § 4.2. bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.

4.5 Najemca nie może bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w pomieszczeniu jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub przeróbek budowlanych. Zgoda może zostać udzielona na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Wynajmującym i Najemcą określającej zakres prac adaptacyjnych, przeróbek i ulepszeń oraz indywidualnie ustalone warunki wzajemnych rozliczeń w tym zakresie.

4.6 Jeżeli w Okresie Najmu zaistnieje potrzeba udoskonalień lub napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien niezwłocznie pisemnie zawiadomić o tym Wynajmującego. W przeciwnym razie Najemca ponosić będzie odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu.

4.7 Najemca ma prawo dokonywać w Przedmiocie Najmu wyłącznie drobne naprawy wynikające z bieżącego używania Przedmiotu Najmu określone w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm. Art. 6b) (w szczególności wymiana żarówek,

bezpieczników, uszczelek) i zobowiązuje się dokonywać na swój koszt takich drobnych napraw.

4.8 Najemca zobowiązany jest do wykupienia osobistego ubezpieczenia OC Najemcy na kwotę minimum 50 000 zł w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, w przypadku niedostarczenia w określonym terminie zostanie naliczona opłata 100 PLN każdego 1 dnia miesiąca aż do dnia dostarczenia. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy w szczególności powstałym w wyniku pożaru zalania włamania i innych zdarzeń losowych,

4.9 Najemca odpowiedzialny jest wobec Wynajmującego za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu przez Najemcę, w szczególności za szkody wyrządzone przez niego, członków jego rodziny lub gości a także za szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania przez Najemcę Regulaminu stanowiącego załącznik nr 2 umowy, jak również za spowodowanie opuszczenia Przedmiotu Najmu przez te osoby najpóźniej w Dniu Wygaśnięcia. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody spowodowane przez niewłaściwe używanie urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu, a w szczególności dotyczących zasilania lub oświetlenia, instalacji sanitarnych, grzewczych i wentylacyjnych. Najemca zobowiązany jest naprawić szkody w ciągu dwóch tygodni od dnia wezwania do świadczenia przez Wynajmującego w tym przedmiocie. Usunięcie szkód powinno być dokonywane jedynie przez wykonawców posiadających wymagane prawem kwalifikacje i uprawnienia, uprzednio zatwierdzonych przez Wynajmującego na piśmie. W przypadku, gdy Najemca nie wywiąże się ze swoich obowiązków pomimo otrzymania pisemnego wezwania do świadczenia od Wynajmującego i w okresie wskazanym w niniejszym ustępie, Wynajmujący będzie miał prawo do zlecenia niezbędnych napraw lub prac na koszt Najemcy oraz prawo pokrycia kosztów tych napraw i prac z kaucji określonej w § 7.1 Umowy.

## §5 CZYN SZ

5.1 W zamian za kompleksową usługę najmu, od Dnia Rozpoczęcia Najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie czynsz („Czynsz”) składający się z opłaty podstawowej 1 w wysokości ..... PLN („Opłata Podstawowa 1”) oraz opłaty dodatkowej odpowiadającej wydatkom określonym w ustępie 3 niniejszego paragrafu („Opłata Dodatkowa”). Dodatkowo Najemca zobowiązany jest do opłacania zaliczek na energię elektryczną opisaną w ustępie 3.2 niniejszego paragrafu. **W przypadku otrzymania przelewu, czynszu do dnia 5 danego miesiąca oraz braku jakichkolwiek innych zaległości po stronie Najemcy, Wynajmujący udzieli Najemcy w kolejnym miesiącu rabatu w wysokości 50 zł**

5.2 [W przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony, dłuższy niż jeden rok] Opłata Podstawowa będzie corocznie waloryzowana zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni („Indeks”), przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej niż w 13-tym miesiącu obowiązywania Umowy. Najemca może wypowiedzieć Umowę, w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu oświadczenia o waloryzacji Opłaty Podstawowej, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę z powodu waloryzacji Opłaty Podstawowej nastąpi pod rygorem nieważności na piśmie z podpisem Najemcy notarialnie poświadczonym.

5.3 Niezależnie od Opłaty Podstawowej, Najemcę zryczałtowana Opłata Dodatkowa związana z użytkowaniem Przedmiotu odpowiadająca w szczególności wydatkom na:

5.3.1 Ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków, opłaty za centralne ogrzewanie, wywóz śmieci, Internet, która na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi  
..... PLN

5.3.2 Najemca będzie wpłacał co miesiąc w formie zaliczki kwotę 100 zł za zużyty energię elektryczną, w przypadku zamieszkania drugiej osoby w pomieszczeniu lub wyboru pomieszczenia 2 pokojowego zaliczka wzrośnie do 150 PLN Kwota zostanie rozliczona na koniec każdego półrocza lub na zakończenie okresu najmu według wskazań licznika zgodnie z obowiązującą stawką za 1kWh

## §6 ZASADY PŁATNOŚCI

6.1 Czynsz będzie płatny przez Najemcę co miesiąc z góry w terminie do 5-go dnia każdego miesiąca, za wyjątkiem Czynszu za pierwszy miesiąc najmu, który będzie płatny w ciągu 3 dni od podpisania niniejszej Umowy Najmu.

6.2 Płatności dokonywane będą na rachunek bankowy z adnotacją „czynsz za wynajem (adres pomieszczeniu)” w banku: Santander Bank numer konta **PL.....** w przypadku zmiany rachunku bankowego Najemca zostanie poinformowany drogą e-mail. Informacje wysyłane z adresu **info@kadom.pl** gwarantują autentyczność ich pochodzenia oraz integralność ich treści.

6.3 W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu lub innych świadczeń pieniężnych obciążających Najemcę, Najemca zobowiązany jest zapłacić odsetki w wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, które liczone będą od pierwszego dnia opóźnienia.

6.4 Wynajmujący ma prawo zaliczyć każdą wpłatę otrzymaną od Najemcy na poczet zaległości w następującej kolejności:

- 6.4.1 zaległą Opłatę Podstawową i zaległą Opłatę Dodatkową;
- 6.4.2 bieżącą Opłatę Podstawową i bieżącą Opłatę Dodatkową,
- 6.4.3 koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań, w tym egzekucyjnych;
- 6.4.4 odszkodowania;
- 6.4.5 odsetki;
- 6.4.6 kary umowne;
- 6.4.7 pozostałe należności.

6.5 Jeżeli kiedykolwiek w trakcie obowiązywania Umowy Polski Złoty (PLN) zostanie zastąpiony przez Euro jako prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej, wszelkie odniesienia zawarte w Umowie do kwot wyrażonych w Złoty Polskich (PLN) zostaną przeliczone na kwoty w Euro.

6.6 Jeżeli Dzień Rozpoczęcia, Dzień Zakończenia lub Dzień Wygaśnięcia przypadnie na dzień inny niż pierwszy lub

odpowiednio ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Czyszn za taki okres obowiązywania Umowy będzie płatny przez Najemcę proporcjonalnie do liczby dni, w których Najemca będzie uprawniony do używania Przedmiotu Najmu, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

## §7

### ZABEZPIECZENIA

7.1 Tytułem zabezpieczenia roszczeń przysługujących Wynajmującemu z Umowy w dniu opróżnienia pomieszczeniu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia pomieszczeniu, Najemca w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy zobowiązuje się wpłacić na rachunek Wynajmującego o numerze **PL.....**, kaucję w wysokości jednomiesięcznej Opłaty Podstawowej oraz Opłaty Dodatkowej, lecz nie mniej niż 3000 PLN

7.2 Wysokość kaucji powinna w każdym momencie obowiązywania Umowy Najmu stanowić równowartość wysokości jednomiesięcznej Opłaty Podstawowej wraz z Opłatą Dodatkową lecz nie mniej niż 3000 PLN. W przypadku zmiany wysokości Opłaty Podstawowej oraz Dodatkowej, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

7.3 W razie niezapłacenia przez Najemcę należności wynikających z Umowy, Wynajmujący ma prawo dokonać potrącenia z kaucji kwoty stanowiącej równowartość niezapłaconych przez Najemcę należności zawiadamiając o tym Najemcę na piśmie. W takim przypadku Najemca, pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie, zobowiązany będzie w terminie 5 dni roboczych od otrzymania takiego zawiadomienia Wynajmującego, uzupełnić kaucję o kwotę równą kwocie potrąconej z kaucji przez Wynajmującego.

7.4 Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie miesiąca od Dnia Wygaśnięcia oraz zwrocie Przedmiotu Najmu przez Najemcę, pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszelkich należności wynikających z Umowy, w tym w szczególności Czynszu, odszkodowań bądź innych roszczeń oraz pokryciu ewentualnych szkód powstałych w Przedmiocie Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Kaucja zostanie zwrócona na rachunek bankowy Najemcy. Najemcy nie wolno potrącać jakichkolwiek zobowiązań względem Wynajmującego z kaucją.

## §8

### WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU I ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

8.1 Wypowiedzenie Umowy, poza przypadkami przewidzianymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, może nastąpić w przypadkach przewidzianych w Umowie.

8.2 Wypowiedzenie nastąpi pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz będzie zawierać przyczynę wypowiedzenia.

8.3 Wynajmujący, może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej, jeżeli:

8.3.1 Najemca, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa Przedmiotu Najmu (i) w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy lub (ii) niezgodnie z jego przeznaczeniem lub (iii) zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód w Przedmiocie Najmu, lub (iv) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania; łamie zapisy Regulaminu który stanowi załącznik numer 2 do niniejszej umowy; lub

8.3.2 Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pomieszczenie i, w szczególności, gdy w Przedmiocie Najmu przebywają na stałe zwierzęta, na utrzymanie których Najemca nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego; lub

8.3.3 Najemca jest w zwłóce z zapłatą Czynszu lub innych należności przysługujących Wynajmującemu za używanie Przedmiotu Najmu, o 7 dni kalendarzowych ; lub

8.3.4 Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

8.4 Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli na skutek poważnej awarii instalacji technicznych, wyposażenia lub innych istotnych wad Przedmiotu Najmu, dalszy pobyt osób byłby niemożliwy, a Wynajmujący nie usunął awarii lub wady w terminie 30 dni od powzięcia o niej wiadomości.

8.5 Z upływem terminu wypowiedzenia lub w dniu wygaśnięcia Umowy na skutek upływu czasu, na jaki Umowa została zawarta („**Dzień Wygaśnięcia**”) Najemca zobowiązuje się opuścić przedmiot najmu. Przedmiot Najmu zostanie zwrócony Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, uwzględniającym zużycie będące następstwem prawidłowego używania, po opróżnieniu Przedmiotu Najmu z przedmiotów stanowiących własność Najemcy oraz opróżnieniu Przedmiotu Najmu przez Najemcę. Wynajmujący zatrzyma ewentualne nakłady poczynione przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez wynagrodzenia z tego tytułu. W razie dokonania zmian lub ulepszeń w Przedmiocie Najmu bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać te zmiany lub ulepszenia bez jakiegokolwiek wynagrodzenia lub żądać przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy.

8.6 W Dniu Wygaśnięcia Umowy, Wynajmujący oraz Najemca sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu Przedmiotu Najmu na Dzień Wygaśnięcia.

8.7 Jeżeli Najemca nie opróżni Przedmiotu Najmu z przedmiotów stanowiących własność Najemcy w Dniu Wygaśnięcia, Wynajmujący może opróżnić Przedmiot Najmu z tych rzeczy i przechowywać je na koszt Najemcy. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę o wysokości kosztów przeprowadzonego opróżnienia i przechowywania, jak i miejscu przechowywania. Przed usunięciem rzeczy Najemcy Wynajmujący jest zobowiązany do dokonania ich inwentaryzacji.

8.8 Niezależnie od treści powyższych postanowień, jeżeli Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu zgodnie z § 8.5 Najemca będzie zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie w wysokości 1/10 (jednej dziesiątej ) kwoty miesięcznego czynszu określonego w § 5za każdy dzień bezumownego korzystania z pomieszczeniu Nie pozbawia to Wynajmującego prawa do (i) przeprowadzenia eksmisji Najemcy z Przedmiotu Najmu, bądź (ii) do domagania się odszkodowania uzupełniającego, jeżeli Wynajmujący poniósł szkodę przewyższającą wysokość odszkodowania.

8.9 Jeżeli Najemca nie wykonuje któregokolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wynajmujący może,

niezależnie od wykonania innych uprawnień służących na wypadek niewykonania obowiązków przez Najemcę, po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego czternastodniowego terminu do jego wykonania, a w przypadku o którym mowa w §8.8 Umowy z określeniem dodatkowego siedmiodniowego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Postanowienie to ma zastosowanie do tych obowiązków Najemcy, co do których zastępcze wykonanie jest możliwe.

#### §9

### INNE POSTANOWIENIA

9.1 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji spowodowane siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. ogrzewania, wody, energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych). Wynajmujący dołoży staranności by spowodować przywrócenie normalnego funkcjonowania ww. instalacji w terminie 14 (czternastu) dni lub w przypadku, gdy nie będzie to technicznie możliwe, w innym, dłuższym, technicznie możliwym, terminie.

#### §10

### PODNAJEM, PRZENIESIENIE PRAW

10.1 Bez uprzedniej zgody wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie może podnajmować Przedmiotu Najmu ani oddawać go w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania. Naruszenie niniejszego postanowienia przez Najemcę uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

10.2 Bez uprzedniej zgody wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie może przenieść praw wynikających z Umowy lub zwolnić się z obowiązków wynikających z Umowy na rzecz innego podmiotu niezależnie od podstawy prawnej takiego przeniesienia lub zwolnienia.

10.3 Wynajmujący może przenieść prawa wynikające z Umowy, jak i zwolnić się z obowiązków wynikających z Umowy na rzecz innego podmiotu, niezależnie od podstawy prawnej takiego przeniesienia lub zwolnienia, w tym w ramach zbycia przedsiębiorstwa Wynajmującego, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.

#### §11

### DOSTĘP DO POMIESZCZEŃ

11.1 W celu kontroli stanu Przedmiotu Najmu, Najemca zapewni Wynajmującemu lub osobom upoważnionym przez Wynajmującego możliwość wstępu do Przedmiotu Najmu, po uprzednim telefonicznym bądź mailowym uzgodnieniu terminu z Najemcą. Każdorazowo wizytowanie będzie odbywać się w obecności Najemcy lub osoby upoważnionej przez Najemcę. Wynajmujący dołoży starań, aby wizytowanie Przedmiotu Najmu w sposób możliwie minimalny wpływało na używanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę. W Okresie Najmu kontrola Przedmiotu Najmu odbywać się będzie nie częściej niż jeden raz w miesiącu kalendarzowym, z zastrzeżeniem, że w ostatnim miesiącu obowiązywania Umowy, Wynajmujący lub osoba upoważniona przez Wynajmującego będą mieli prawo wstępu do Przedmiotu Najmu jeden raz w tygodniu w celu okazania Przedmiotu Najmu potencjalnym najemcom.

11.2 W wypadkach nagłych, grożących powstaniem nieodwracalnych szkód w Przedmiocie Najmu (w razie awarii, wypadku, etc.) Wynajmujący może wejść do Przedmiotu Najmu zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

11.3 Naruszenie przez Najemcę uprawnień Wynajmującego określonych w niniejszym paragrafie, uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia określonego w § 8.3 Umowy.

#### §12

### PRAWA OSÓB TRZECICH

12.1 Niniejsza Umowa nie przyznaje żadnej osobie trzeciej niebędącej Stroną Umowy jakichkolwiek praw, jak również żadna osoba trzecia nie może na jej podstawie żądać spełnienia jakiegokolwiek świadczenia.

#### §13

### SĄD WŁAŚCIWY

13.1 Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy, powstające w związku z nią lub z jej wykonaniem będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

#### §14

### PRAWO WŁAŚCIWE

14.1 W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne odpowiednie obowiązujące przepisy prawa polskiego.

#### §15

### ZMIANA UMOWY

15.1 Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### §16

### INTEGRALNOŚĆ UMOWY

16.1 Wszystkie załączniki stanowią integralną część Umowy.

#### §17

### CAŁOŚĆ POROZUMIENIA

17.1 Umowa stanowi jedyne i całościowe uregulowanie spraw będących jej przedmiotem i uchyla oraz zastępuje wszelkie

wcześniejsze uzgodnienia i porozumienia, zarówno pisemne jak i ustne, dokonane pomiędzy Stronami odnoszące się do przedmiotu Umowy.

§18

KLAUZULA SALWATORYJNA

18.1 Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy będzie nieważne, niewykonalne lub bezskuteczne, w całości lub w części, pozostaje to bez wpływu na ważność, wykonalność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy. Strony niezwłocznie podejmą rozmowy w dobrej wierze celem zastąpienia takiego nieważnego, niewykonalnego lub bezskutecznego postanowienia postanowieniem ważnym lub skutecznym oddającym oryginalne intencje Stron.

§19

ZAWIADOMIENIA

19.1 Wszelka korespondencja bieżąca pomiędzy Stronami, w tym wezwania do zapłaty kierowane przez Wynajmującego do Najemcy może być przesyłana pocztą elektroniczną. Wezwania do zapłaty kierowane przez Wynajmującego do Najemcy Strony uznają za doręczone w dacie ich wysłania przez Wynajmującego na adres poczty elektronicznej Najemcy. Powyższy skutek nie dotyczy korespondencji pomiędzy Stronami dotyczącej rozwiązania/wypowiedzenia Umowy lub innego oświadczenia związanego z Umową oraz postępowań sądowych wszczętych w związku z Umową - korespondencja w tym zakresie będzie sporządzana na piśmie, listem poleconym, za dowodem doręczenia, na adresy podane poniżej. Strony mają obowiązek informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresu swoich siedzib lub numerów telefonu. Jeżeli Strona nie wykona tego zobowiązania, list przesłany na ostatni adres znany drugiej Stronie jest skutecznie doręczony.

Obecne adresy:

**W przypadku Wynajmującego:**

KADOM ASSET MANAGEMENT Sp. z o.o. Warszawa, ul. Konstruktorska 12A, 02-673 biuro@kadom.pl

**W przypadku Najemcy:**

**[•]** .....

§20

EGZEMPLARZE

20.1 Umowa została sporządzona w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach w formie pisemnej, po jednym dla każdej ze Stron w języku polskim.

.....  
CZYTELNY PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

.....  
CZYTELNY PODPIS NAJEMCY

Załączniki:

- Załącznik NR 1 Protokół zdawczo odbiorczy.
- Załącznik NR 2 Regulamin użytkowania pomieszczeniu
- Załącznik NR 3 RODO

## Załącznik numer 2 REGULAMIN

### Zastosowane w Regulaminie określenia mają następujące znaczenie:

1. **Nieruchomość** – nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Tytoniowa 1 zabudowana 6 - kondygnacyjnym budynkiem.
2. **Apartamenty Marsa** – część Nieruchomości o funkcji zamieszkania zbiorowego, zlokalizowana na piętrach od 1 do 5.
3. **Części Wspólne** – części „Apartamenty Marsa” wyznaczone do wspólnego korzystania przez korzystających z mieszkań „Apartamenty Marsa”.
4. **Czynsz** – czynsz miesięczny, określony w paragrafie 4. punkt 4.1 Umowy Najmu, płatny na zasadach i warunkach wskazanych w § 7 Regulaminu.
5. **Dzień Odbioru** – dzień określony w § 2 ust. 1 Umowy Najmu.
6. **Dzień Zwrotu** – dzień określony w § 2 ust. 1 Umowy Najmu.
7. **Kaucja** – środki pieniężne wpłacane przez Najemcę, tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z Umową, odpowiadająca wysokości kwoty miesięcznego Czynszu powiększona o wysokość odpowiedniej opłaty określonej w § 7 ust. 1 Umowy Najmu, przy czym nie mniej niż 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych), której dokładna wysokość zostanie wskazana Użytkownikowi wraz z podaniem numeru konta, zgodnie z § 2 ust. 1 lit. b Regulaminu.
8. **Wynajmujący** –
9. **Najemca** – osoba korzystająca z pomieszczenia na podstawie Umowy Najmu,
10. **Pomieszczenie** – wskazane przez Wynajmującego lub Zarządcę Pomieszczenie w Apartamenty Marsa, z którego jest uprawniony korzystać Najemca na podstawie Umowy, wraz z wyposażeniem określonym w Protokole.
11. **Siła Wyższa** – oznacza zdarzenie nadzwyczajne, istniejące lub mogące zaistnieć w przyszłości, które ma wpływ na realizację Umowy (I) spowodowane jest przyczynami niezależnymi od żadnej ze Stron, (II) którego w chwili zawierania Umowy nie można było przewidzieć, oraz (III) którego skutkiem nie można było zapobiec, nawet po przedsięwzięciu wszelkich uzasadnionych czynności zmierzających do uniknięcia takich wydarzeń. Strony nie będą uważały za Siłę Wyższą zdarzeń będących efektem trwającej epidemii Covid-19 (wirusa SARS-CoV-2).
12. **Stan Epidemii** – trwający na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia lub innego organu lub na innej podstawie prawnej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii Covid-19 (wirusa SARS-CoV-2) wraz z jej następstwami, w tym wprowadzanych w aktach prawnych wydawanych przez publiczne organy Unii Europejskiej lub Rzeczypospolitej Polskiej zakazy i nakazy określonych działań, atakże wytyczne (Ministerstwo etc.) i zalecenia wprowadzane przez organy administracji państwowej (Główny Inspektor Sanitarny etc.).
13. **Strona** – odpowiednio Wynajmujący albo Najemca.
14. **Strony** – łącznie Wynajmujący i Najemca.
15. **Regulamin** – niniejszy regulamin, stanowiący m.in. warunki zawarcia umowy najmu pomieszczenia w Apartamenty Marsa, przy czym w przypadku spełnienia się warunków, o których mowa w § 2 ust. 4 Regulaminu, niniejszy Regulamin stanowi jednocześnie integralną treść Umowy zawartej przez Strony.
16. **Umowa** – umowa najmu pomieszczenia w Apartamenty Marsa, do zawarcia której dochodzi zgodnie z § 2 Regulaminu;
17. **Protokół** – pisemny protokół zdawczo-odbiorczy, spisany przy odbiorze i zwrocie pomieszczenia.
18. **Zarządca** – podmiot wyznaczony przez Wynajmującego do bieżącego wykonywania obowiązków Wynajmującego, Zarządca jest również upoważniony do zawierania Umów oraz składania wszelkich oświadczeń na podstawie lub w związku z zawartymi Umowami.

### § 1. Przedmiot Umowy

1. Poprzez podjęcie działań określonych w niniejszym Regulaminie oraz na warunkach w nim określonych, Wynajmujący wynajmuje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenie, w celu zamieszkiwania w nim przez z zastrzeżeniem zmian, o których mowa § 9 ust. 1 Regulaminu.
2. W zależności od wybranego przez Użytkownika czasu trwania Umowy, Najemca jest zobowiązany dokonać odbioru pomieszczenia odpowiednio w dniu („**Dzień Rozpoczęcia** lub **Dzień Odbioru**”).
3. W przypadku, gdy Strony oznaczyły w Umowie, że pomieszczenie jest wieloosobowe, do współkorzystania z pomieszczenia upoważnione są również inne osoby, zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego, w ilości wynikającej z Umowy.
4. Odbiór pomieszczenia następuje na podstawie Protokołu podpisanego przez Strony w Dniu Odbioru. Podpisanie Protokołu przez Strony jest jednoznaczne z dokonaniem odbioru przedmiotu najmu przez Najemcę. Najemca przy odbiorze pomieszczenia otrzymuje jeden (1) zestaw kluczy. Utratę kluczy niezwłocznie zgłasza się Wynajmującemu. Najemca zobowiązuje się nie wykonywać kopii kluczy ani samodzielnie wymieniać jakichkolwiek zamków w przedmiocie najmu Za zgubienie lub zniszczenie:
  - a) kluczy Wynajmujący naliczy Najemcy opłatę w wysokości 450 zł; i/lub

- b) zawieszki/breloku do kluczy Wynajmujący naliczy Najemcy opłatę w wysokości 30 zł.
- 5. Opłaty określone w § 1 ust. 4 lit. a.-b., Najemca jest zobowiązany uiścić Wynajmującemu przy przekazaniu przez Wynajmującego Najemcy nowego zestawu kluczy i/ oraz zawieszki/breloku do kluczy. Wyposażenie pomieszczenia jest określone w Protokole zdawczo odbiorczym
- 6. Wraz z najmem pomieszczenia, Najemcy przysługuje uprawnienie do:
  - a) współkorzystania z Części Wspólnych, na zasadach i warunkach wskazanych w § 5 niniejszego Regulaminu,
  - b) korzystania z Internetu, na zasadach i warunkach wskazanych w § 6 niniejszego Regulaminu.
- 7. Numer pomieszczenia przydzielany jest w toku procedury zawierania Umowy określonej w § 2 Regulaminu. Przydział pomieszczenia w obrębie Apartamenty Marsa może podlegać zmianom, na podstawie oświadczenia złożonego Najemcy przez Wynajmującego albo Zarządcę z 7-dniowym wyprzedzeniem lub krótszym w przypadku wystąpienia uzasadnionych okoliczności, które nie były znane Wynajmującemu w chwili przekazania pomieszczenia Najemcy, tj. konieczności dokonania robót budowlanych lub remontowych, wystąpienia awarii lub konieczności dokonania dezynfekcji. Standard i wyposażenie pomieszczenia, do którego nastąpi przekwaterowanie Najemcy, pozostanie bez zmian. Najemca zobowiązany jest do dochowania wyznaczonego terminu na zmianę wynajmowanego pomieszczenia w obrębie Apartamenty Marsa. Zmiana dokonana na mocy niniejszego ustępu nie stanowi zmiany treści Umowy Stron, co do zmiany przedmiotu Umowy, skutkujące możliwością jej wypowiedzenia przez Najemcę.

## **§ 2. Zawarcie Umowy**

- 1. Zawarcie Umowy następuje poprzez dokonanie następujących czynności:
  - a) Najemca podaje dane osobowe niezbędne do założenia konta najemcy i zawarcia Umowy,
  - b) Po otrzymaniu Umowy, Użytkownik musi wpłacić Kaucję oraz pierwszy czynsz w następujący sposób:
  - c) (i) za pomocą przelewu bankowego należy dokonać w terminie 3 dni roboczych od dnia wysłania przez Wynajmującego za pośrednictwem poczty elektronicznej Umowy w wersji elektronicznej.
- 2. wykupienie przez Najemcę polisy OC Najemcy i dostarczenie w ciągu 7 dni na adres [marsa@apartamentymarsa.pl](mailto:marsa@apartamentymarsa.pl) Brak dostarczenia skutkuje naliczeniem comiesięcznej opłaty 100 zł do czasu dostarczenia polisy
- 3. W chwili dokonania przez potencjalnego najemcy zapłaty Kaucji, dochodzi do akceptacji Umowy oraz jej zawarcia. Z zastrzeżeniem zdania następnego, jeżeli potencjalny Najemca nie wpłaci Kaucji w terminie, o którym mowa powyżej, do zawarcia Umowy nie dochodzi i Wynajmujący może zaoferować pomieszczenie wskazane w Umowie innemu potencjalnemu najemcy.
- 4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy zawarcia Umowy w przypadku wystąpienia, w czasie trwania poprzedniej umowy pomiędzy Stronami, którejkolwiek okoliczności, stanowiącej podstawę wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o których mowa w § 9 ust. 2 lit. a-h Regulaminu. Wynajmujący poinformuje Użytkownika o skorzystaniu z prawa odmowy za pośrednictwem poczty elektronicznej
- 5. Klucze do właściwego pomieszczenia zostaną wydane w „Apartamenty Marsa” po zaksięgowaniu wszelkich płatności niezbędnych do zawarcia Umowy oraz wraz z podpisaniem Protokołu, w godzinach pracy biura administracji. Odbiór pomieszczenia i wydanie kluczy może nastąpić nie wcześniej niż w Dniu Odbioru od godziny 14.00.
- 6. Jeżeli Najemca nie dokona odbioru pomieszczenia w Dniu Odbioru ani przez następne 3 (trzy) dni robocze, ani nie ustali z Wynajmującym w tym czasie innego Dnia Odbioru, Wynajmujący ma prawo, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 poniżej, wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, wysyłając Najemcy informację o rozwiązaniu Umowy na adres e-mail podany przez potencjalnego najemcę, na etapie przesyłania danych do umowy. Wynajmującego może w takim wypadku zatrzymać równowartość Kaucji wpłaconej przez Najemcę z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy z winy Najemcy. Strony postanawiają, że w/w prawo wypowiedzenia nie dotyczy nieprzystąpienia przez Najemcę odbioru pomieszczenia z powodu:
  - i) wystąpienia przyczyn zwinionych po stronie Wynajmującego, lub
  - ii) odmowy odbioru pomieszczenia z innych przyczyn dotyczących istotnych wad pomieszczenia, które uniemożliwiają korzystanie z pomieszczenia przez Użytkownika w celach mieszkalnych; w celu uniknięcia wątpliwości Strony przyjmują, że inne wady pomieszczenia (usterki), które nie uniemożliwiają korzystanie z pomieszczenia przez Użytkownika w celach mieszkalnych nie mogą stanowić podstawy do odmowy odbioru pomieszczenia przez Użytkownika.
- 7. W przypadku nieprzystąpienia przez Najemcę w Dniu Odbioru do przekazania pomieszczenia, z uwagi na wywołany Stanem Epidemii oraz obowiązujący w związku z tym prawny zakaz lub nakaz uniemożliwiający przemieszczanie Najemcy (w tym przekraczanie granic RP dla Użytkownika) w celu odbioru Pokoju albo mieszkaniu w Dniu Odbioru, Najemca ma prawo w ciągu kolejnych 14 dni wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, składając w tym celu Wynajmującemu wyraźne oświadczenie woli za pomocą poczty elektronicznej.
- 8. Do odbioru Pokoju lub mieszkania poza zawarciem Umowy jest także wymagane:
  - a) sporządzenie i podpisanie przez Strony Protokołu.

## **§ 3. Prawa i obowiązki Najemcy**

- 1. Najemca jest upoważniony do:
  - a) korzystania z mieszkania oraz Części Wspólnych, na zasadach określonych w Regulaminie,
  - b) przyjmowania gości w Pokoju albo mieszkaniu, jedynie w swojej obecności, na zasadach określonych w Regulaminie, jeśli pozostali współkorzystający z pomieszczenia nie sprzeciwiają się temu, przy czym Najemca jest odpowiedzialny

- za wszelkie szkody spowodowane przez gości Najemcy w Pokoju lub mieszkaniu jak za własne działania,
- c) dokonywania zmian wystroju i urządzenia pomieszczenia za zgodą Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do:
    - a) przestrzegania postanowień Regulaminu,
    - b) utrzymywania w czystości pomieszczenia oraz Części Wspólnych oraz dbania o ich wyposażenie, w tym w szczególności dbania o to, by zużycie pomieszczenia lub części Wspólnych, z których korzysta, nie przekroczyło zwykłego, normalnego zużycia,
    - c) korzystania z Apartamenty Marsa z poszanowaniem innych współkorzystających z Nieruchomości,
    - d) niezwłocznego informowania Wynajmującego o zauważonych awariach, uszkodzeniach oraz przypadkach naruszenia Regulaminu przez osoby trzecie, pod rygorem odpowiedzialności za skutki nieinformowania o powyższych zdarzeniach,
    - e) zapewnienia aktualności danych kontaktowych w swoim koncie w Serwisie oraz bieżącego korzystania z elektronicznej skrzynki pocztowej wskazanej podczas zawierania Umowy, poprzez którą Najemca jest zawiadamiany o sprawach organizacyjnych, wydarzeniach w Apartamenty Marsa, historii płatności i księgowani Czyszu, itd.
    - f) pokrywania kosztów usunięcia wszelkich szkód materialnych stwierdzonych w Pokoju albo mieszkaniu lub w Częściach Wspólnych, w tym także w zakresie elementów wyposażenia, a powstałych z okoliczności zaistniałych po stronie Najemcy lub jego gościa bądź po upływie w przypadku niewydania mieszkania przez Najemcę, pomimo zakończenia Okresu najmu, Najemca pokryje rzeczywiste koszty związane z naprawieniem szkód w mieszkaniu do pełnej wysokości szkody, za którą odpowiada.
  3. Najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy do godziny 12.00, Najemca zobowiązany jest do zabrania wszystkich przedmiotów wniesionych do mieszkania lub Części Wspólnych oraz do zwrotu mieszkania w stanie niepogorszonym ponad zwykłe zużycie. Niniejszy zapis stosuje się odpowiednio w przypadku przekwaterowania Najemcy zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 7 Regulaminu.

#### **§ 4. Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:
  - a) przekazania Pokoju lub mieszkania w umówionym terminie,
  - b) zapewnienia możliwości korzystania (współkorzystania) z pomieszczenia oraz Części Wspólnych przez Najemcę, w tym do utrzymania ich w odpowiednim stanie technicznym, oraz dokonywać niezbędnych napraw, przeglądów technicznych oraz serwisowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - c) zapewnienia okresowego sprzątnięcia Części Wspólnych,
  - d) dokonywania wszelkich napraw i utrzymania Apartamenty Marsa w należytym stanie.
2. Wynajmujący jest upoważniony w szczególności do:
  - a) instalacji monitoringu w takich miejscach, jak wejście do Apartamenty Marsa, korytarze, w celach prewencyjnych i zwiększenia bezpieczeństwa,
  - b) wejścia do pomieszczenia w stanie wyższej konieczności, w tym w szczególności w przypadku zaistnienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia, pożaru lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że w pomieszczeniu znajdujesię osoba wymagająca pomocy,
  - c) wejścia do pomieszczenia w celu przeprowadzenia koniecznych napraw, konserwacji, zabiegów sanitarnych oraz przeglądów, wynikających z obowiązujących przepisów prawa lub w celu zweryfikowania stanu technicznego lub osobowego pomieszczenia, jeżeli jest to niezbędne lub celowe dla zapewnienia właściwego funkcjonowania Nieruchomości, po uprzednim, co najmniej jednodniowym, powiadomieniu (za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany w Aplikacji) Najemcy o terminie planowanego przedsięwzięcia.

#### **§ 5. Zasady korzystania z pomieszczenia i Części Wspólnych**

1. Cisza nocna na terenie Apartamenty Marsa obowiązuje w godzinach **od 22:00 do 07:00** dnia następnego.
2. Nocleg gościa Najemcy jest możliwy po uprzednim zarejestrowaniu osoby na recepcji Apartamenty Marsa oraz wniesieniu opłaty w wysokości 30 zł za 1 nocleg, ale nie częściej niż 5 razy w ciągu miesiąca. Za przebywanie niezgłoszonej osoby po godz. 22:00 Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą 500 zł za każdy dzień pobytu.
3. Wynajmujący zastrzega możliwość usunięcia, ograniczenia lub czasowego wstrzymania wizyt gości Najemców w Apartamenty Marsa w przypadkach, gdy swoim zachowaniem utrudniają korzystanie z mieszkania lub Części Wspólnych jego innym użytkownikom, w tym w szczególności nie przestrzegają zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz w przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 4 Regulaminu.
4. Najemca jest zobowiązany do korzystania z Części Wspólnych zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi przez Wynajmującego, w tym do utrzymywania porządku i zachowania zasad sanitarnych w Częściach Wspólnych.
5. Wynajmujący jest uprawniony do wprowadzenia zmian w zakresie korzystania przez Najemców z Części Wspólnych poprzez nakładaniena Najemców, poza obowiązkami, o których mowa w §3 ust. 2 lit. b Regulaminu, w postaci wprowadzenia ograniczeń co do liczby Najemców równocześnie przebywających w Części Wspólnych lub obowiązku zachowania odpowiedniego dystansu pomiędzy współkorzystającymi z Części Wspólnych lub innych ograniczeń nałożonych na Wynajmującego na podstawie orzeczeń, przepisów prawa, decyzji, zaleceń czy wytycznych odpowiednich organów państwowych.
6. Każda osoba przebywająca na terenie Apartamenty Marsa zobowiązana jest do przestrzegania Regulaminu i właściwych przepisów, w tym w szczególności przepisów przeciwpożarowych, które pozostają ogólnodostępne na terenie



Nieruchomości.

7. W przypadku niewłaściwego korzystania przez Najemcę mieszkania lub z Części Wspólnych, w wyniku których dojdzie do przyjazdu służb (patrol interwencyjny, straż pożarna, policja, pogotowie elektryczne, gazowe etc.), koszty związane z usuwaniem zakłóceń, awari oraz przyjazdu odpowiednich służb, pokryje Najemca.
8. Na terenie Apartamenty Marsa zabronione jest:
  - a) prowadzenie działalności gospodarczej innej niż biurowej, w tym w szczególności działalności handlowej, produkcyjnej (w tym wytwarzanie alkoholu) lub gastronomicznej,
  - b) spożywanie alkoholu w Częściach Wspólnych,
  - c) spożywanie, wytwarzanie lub inne używanie środków, których posiadanie jest zabronione przez odpowiednie przepisy,
  - d) przechowywanie przedmiotów (substancji) łatwopalnych (za wyjątkiem kosmetyków lub innych podobnych przedmiotów), toksycznych lub mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi, zwierząt lub mienia,
  - e) przechowywanie zwierząt,
  - f) dokonywanie jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych lub instalacyjnych,
  - g) używanie kuchенок, niezależnie od ich zasilenia lub paliwa, poza miejscami do tego wyznaczonymi przez Wynajmującego,
  - h) używanie urządzeń mogących spowodować szkodę w instalacjach, w szczególności ze względu na pobór mocy,
  - i) zachowanie w sposób mogący zakłócić zamieszkanie innym korzystającym, w tym w szczególności korzystanie ze sprzętu nagłaśniającego ponad przeciętną miarę,
  - j) palenie tytoniu w tym papierosów elektronicznych,
  - k) wnoszenie rzeczy mogących zakłócić współkorzystanie z Części Wspólnych,
  - l) podejmowanie jakiegokolwiek działalności sprzecznej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa,
  - m) wywieszanie plakatów lub ogłoszeń, poza miejscami wyraźnie do tego wyznaczonymi przez Wynajmującego.
  - n) przebywanie osób poniżej 17 roku życia.
  - o) Ingerencja w system przeciwpożarowy (zaklejanie / odłączanie czujek dymowych) - Kara za ingerencję w system przeciwpożarowy - Kara 1000 zł.
9. W przypadku naruszeń o których mowa w ustępie 8 Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 500 zł poza pkt j gdzie kara wynosi 800 zł.

#### **§ 6. Zasady korzystania z sieci Internet**

1. Wynajmujący zapewnia każdemu Najemcy, posiadającemu odpowiednie do tego urządzenia według odrębnych zaleceń Wynajmującego, dostęp do sieci Internet za pomocą infrastruktury w Apartamenty Marsa.
2. Prędkość sieci oraz inne warunki techniczne są zależne od infrastruktury sieci w Apartamenty Marsa oraz liczby użytkowników.
3. Dostęp do sieci następuje poprzez podłączenia odpowiednim kablem do urządzenia lub za pośrednictwem Routera które jest własnością Najemcy
4. Najemcy nie wolno wykorzystywać sieci do działalności sprzecznej z prawem, dobrymi obyczajami, zagrażającej bezpieczeństwu sieci, a w szczególności:
  - a) wykorzystywać sieci do działań niezgodnych z prawem np. poprzez przesyłanie, udostępnianie lub wykorzystywanie treści lub materiałów naruszających prawa osób trzecich, a zwłaszcza będących przedmiotem ochrony własności intelektualnej nie należącym do Użytkownika,
  - b) przesyłać lub udostępniać treści mogących naruszyć dobra osobiste,
  - c) wykorzystywać sieci w celu masowego rozsyłania niezamówionych przez odbiorców treści o charakterze reklamowym,
  - d) rozpowszechniania wirusów komputerowych i innych programów mogących uszkodzić urządzenia użytkowników Internetu,
  - e) korzystać z aplikacji P2P,
  - f) przekazywać osobom trzecim danych umożliwiających dostęp do sieci,
  - g) prowadzić za pomocą sieci działalność komercyjną,
  - h) podejmować wszelkich innych działań, które mogą zostać uznane za potencjalnie niebezpieczne dla funkcjonowania sieci, w szczególności: usiłowanie uzyskania dostępu do wszelkich zasobów sieciowych, do których Użytkownik nie jest uprawniony, próby ominięcia zabezpieczeń stosowanych przy dostępie bezprzewodowym, uruchamianie serwerów usług na urządzeniach podłączonych do sieci, itp.
5. Najemca jest zobowiązany do:
  - a) właściwego zabezpieczenia swoich urządzeń przed niepowołanym dostępem z zewnątrz,
  - b) podporządkowania się zaleceniom Wynajmującego w zakresie prawidłowego działania sieci,
  - c) zgłaszania wszelkich zauważonych nieprawidłowości w związku z działaniem sieci.

#### **§ 7. Warunki płatności Czynszu oraz Kaucji**

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego Czynszu.
2. Czynsz będzie płatny do 5. dnia każdego miesiąca, z góry, na rachunek bankowy wskazany w umowie Zmiana rachunku bankowego może być przekazana Najemcy w szczególności pocztą elektroniczną.
3. Kaucja jest płatna na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego i nie podlega oprocentowaniu.
4. Przy dokonywaniu płatności Czynszu lub innych opłat przelewem przez Najemcę w tytule przelewu należy wskazać każdorazowo imię, nazwisko oraz numer aktualnie zajmowanego mieszkania.

5. Dla uniknięcia wątpliwości, Czynsz jest należny Wynajmującemu od Najemcy przez cały okres obowiązywania Umowy, niezależnie od tego, czy Najemca faktycznie używa mieszkania.

### **§ 8. Zmiany Regulaminu lub Umowy**

1. Zmiana postanowień Regulaminu przez Wynajmującego może zostać dokonana wyłącznie z ważnej przyczyny, w tym m. in.:
  - a) zmiany organizacyjnej (o ile taka zmiana nie będzie prowadziła do zwiększenia obciążeń Najemcy i nie będzie naruszała jego interesów),
  - b) możliwości technicznych lub
  - c) wynikającej z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, orzeczenia sądu lub decyzji organu, w zakresie w jakim taka przyczyna będzie mieć wpływ na warunki świadczenia przez Wynajmującego usług określonych w Regulaminie lub postanowienia Regulaminu, poprzez jego wywieszenie w Apartamenty Marsa i poinformowanie Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
2. Z zastrzeżeniem postanowień poniżej, nowy Regulamin wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia wywieszenia w Recepcji Apartamenty Marsa oraz poinformowania Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
3. W przypadku braku zgody na zmianę Regulaminu, Najemca może, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o zmianie Regulaminu, wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Do końca okresu wypowiedzenia, do Umowy ma zastosowanie Regulamin w brzmieniu sprzed takiej zmiany.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku obowiązywania Stanu Epidemii lub innej epidemii na terytorium RP, Wynajmujący może wprowadzać ograniczenia w zakresie wstępu gości Najemcy do Apartamenty Marsa jak również ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z Części Wspólnych, w tym wprowadzenia w zakresie Części Wspólnych nowych wymogów sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa czy wytycznymi lub zaleceniami organów administracji państwowej.
5. Żadna ze Stron niniejszej Umowy nie będzie ponosiła odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich obowiązków umownych w przypadku wystąpienia Siły Wyższej. W przypadku niemożności wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy wskutek zaistnienia Siły Wyższej, Strona powołująca się na wystąpienie przypadku Siły Wyższej ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o jej wystąpieniu i udowodnić niemożność realizacji Umowy wskutek zaistnienia Siły Wyższej. Jeżeli takie zdarzenie uniemożliwi wykonanie poszczególnych obowiązków, spowoduje to zawieszenie tych obowiązków wynikających z Umowy na czas działania Siły Wyższej. Ponadto Strona ta będzie starała się wykonać ciążące na niej zobowiązania tak szybko, jak będzie to możliwe.

### **§ 9. Zakończenie obowiązywania Umowy**

1. Umowa zawierana jest na czas oznaczony określony w Umowie Najmu, Po zawarciu Umowy, zmiana okresu najmu może nastąpić za porozumieniem Stron zawartym w szczególności na wniosek Najemcy wyrażonym wyłącznie w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (obie formy pod rygorem bezskuteczności), przy czym dla skuteczności tego porozumienia wymagane jest wyrażenie przez Wynajmującego zgody w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (obie formy pod rygorem bezskuteczności).
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) gdy Najemca w sposób rażący lub uporczywy narusza Umowę (lub niniejszy Regulamin, który jest jej częścią) albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych Pokojów albo mieszkań w Apartamenty Marsa lub Nieruchomości uciążliwym, zwłaszcza w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 4, 5, 6, 7 i 8 Regulaminu,
  - b) niewpłacenia Kaucji w terminie wynikającym z § 7 ust. 4 Regulaminu,
  - c) gdy Najemca oddał pomieszczenie do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - d) zwłoki Najemcy z zapłatą Czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, w terminie wynikającym z Regulaminu, pomimo wystosowania dodatkowego wezwania zawierającego miesięczny termin na dokonanie płatności; za skuteczne uważane jest dokonanie wezwania przez Wynajmującego w drodze elektronicznej,
  - e) powtarzających się przypadków niewłaściwego korzystania przez Najemcę z mieszkania i/ lub z Części Wspólnych w sposób określony w § 5 ust. 8 Regulaminu,
  - f) nieprzestrzegania przez Najemcę zakazów i nakazów wprowadzonych przez Wynajmującego w przypadku obowiązywania Stanu Epidemii lub innej epidemii na terytorium RP na podstawie obowiązujących przepisów prawa, decyzji, orzeczeń oraz wytycznych i zaleceń organów administracji rządowej.
  - g) nie dokona odbioru Pokoju lub mieszkania w terminie wskazanym w § 2 ust. 5 Regulaminu, pomimo gotowości Wynajmującego do wydania Pokoju lub mieszkania Najemcy, z przyczyn innych niż wystąpienie wady istotnej, o czym mowa w § 2 ust. 5 pkt (i) Regulaminu.
  - h) Wypowiedzenie Umowy przez Wynajmującego może zostać dokonane w szczególności poprzez pocztę elektroniczną po uprzednim pisemnym upomnieniu Najemcę ze wskazaniem naruszenia oraz braku adekwatnej reakcji ze strony Najemcy w ciągu 7 dni roboczych. Powyższe wezwanie nie dotyczy okoliczności wskazanych w lit. d i h powyżej.

W przypadku powtarzających się naruszeń tego samego rodzaju, powtórne wezwania nie są wymagane do skutecznego wypowiedzenia Umowy.

3. Najemca może wypowiedzieć Umowę w przypadku:
  - a) nieprzekazania mieszkania z przyczyn określonych w § 2 ust. 5 pkt (i)- Regulaminu;
  - b) gdy pomieszczenie w trakcie trwania okresu najmu posiadać będzie istotne wady, które uniemożliwiają korzystanie z pomieszczenia przez Użytkownika w celach mieszkalnych;
  - c) rażącego lub uporczywego naruszania przez Wynajmującego postanowień Umowy lub Regulaminu.
4. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę może zostać dokonane w szczególności poprzez pocztę elektroniczną po uprzednim pisemnym upomnieniu Wynajmującego ze wskazaniem naruszenia oraz braku adekwatnej reakcji ze strony Wynajmującego w ciągu 7 dni roboczych. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy do godz. 11.00, Najemca zwróci Wynajmującemu Pomieszczenie wraz z kluczami oraz dodatkowym wyposażeniem, jeśli było mu przekazane. W przypadku opóźnienia w zwrocie pomieszczenia, Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 2/30 (dwóch trzydziestych) Czynszu za każdy dzień opóźnienia. Niniejszy zapis stosuje się odpowiednio w przypadku przekwaterowania Najemcy zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 7 Regulaminu.
5. W przypadku zakończenia obowiązywania Umowy i zwrotu pomieszczenia oraz kluczy bez zastrzeżeń, Kaucja zostanie zwrócona Najemcy przelewem w terminie do 30 dni od dnia przekazania Wynajmującemu przez Najemcę numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot Kaucji. Zwrot Kaucji nastąpi w kwocie nominalnej w walucie PLN, wpłaconej przez Najemcę, tym samym Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie będzie zobowiązany do pokrycia kosztów dokonanego przelewu, w szczególności kosztów obsługi transakcji lub przewalutowania. Ze zwrotu pomieszczenia, kluczy oraz ewentualnie pozostałych ruchomości przekazanych Najemcy, Strony sporządzą Protokół. Zarówno zwrot pomieszczenia, kluczy, jak i sporządzenie Protokołu, jest możliwe w godzinach pracy biura administracji Apartamenty Marsa.
6. Ostatniego dnia obowiązywania Umowy, Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu pomieszczenie w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, opróżnione z przedmiotów osobistych Najemcy oraz w dobrym stanie sanitarnym. W przypadku przekazania przez Najemcę Pokoju lub mieszkania w niewłaściwym stanie sanitarnym lub z pozostawionymi rzeczami osobistymi Najemcy, Wynajmujący jest upoważniony do obciążenia Najemcy, rzeczywistymi kosztami doprowadzenia Pokoju lub mieszkania do właściwego stanu sanitarnego,
7. Bez uszczerbku dla postanowienia ust. 5 powyżej, w przypadku braku protokolarnego zwrotu pomieszczenia oraz kluczy z przyczyn zależnych od Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo zatrzymania wpłaconej Kaucji w ramach zabezpieczenia w celu dokonania potrącenia z opłatami należnymi Wynajmującemu, w szczególności kosztami, o których mowa w § 9 ust. 6 i/lub ust. 9 Regulaminu. Przez przyczyny zależne od Najemcy Strony rozumieją w szczególności brak stawiennictwa Najemcy w dniu zwrotu pomieszczenia lub nie przystąpienie przez Najemcę do protokolarnego zwrotu pomieszczenia.
8. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia zgodnie z ust. 2 lit. a, c, d, e, f, niniejszego paragrafu, Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia wpłaconej Kaucji na poczet zaległego Czynszu lub innych opłat należnych Wynajmującemu.
9. Za przedmioty pozostawione przez Najemcę po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia lokalu bez zawiadomienia Wynajmującego przed zakończeniem okresu najmu Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności. Zostają one uznane za porzucone przez Najemcę jako przeznaczone do wyrzucenia w konsekwencji czego Wynajmujący będzie mógł zrobić z nich dowolny użytek w tym usunąć je z przedmiotu najmu i zutilizować na koszt Najemcy.
  - a) Korzystanie przez Najemcę z mieszkania, po wygaśnięciu Umowy, w żadnym wypadku nie może być poczytywane za przedłużenie okresu najmu;
  - b) W przypadku korzystania przez Najemcę z mieszkania po zakończeniu obowiązywania Umowy, niezależnie od innych obowiązków ciążyących na Najemcy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Pokoju lub mieszkania w wysokości 1/10 kwoty miesięcznego czynszu PLN za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z Pokoju lub mieszkania.
  - c) W przypadku wypowiedzenia Umowy z winy drugiej Strony, Strona będzie uprawniona do żądania zapłaty kary umownej od drugiej Strony w wysokości 2 (dwo)-miesięcznego Czynszu (lub w wysokości równowartej Czynszu należnego za okres pozostały do końca obowiązywania Umowy, jeśli do końca tego okresu pozostało mniej niż 2 miesiące).

## **§ 10. Doręczenia**

1. W przypadku zmiany danych Najemcy (w tym zmiany adresu do doręczeń lub adresu poczty elektronicznej), jest on zobowiązany doniezwłocznego poinformowania Wynajmującego o ich zmianie, pod rygorem m.in. uznania za skuteczną doręczoną korespondencję wysyłaną na ostatni prawidłowo wskazany przez Najemcę adres do doręczeń. Najemca o zamianie swoich danych jest zobowiązany poinformować na piśmie pracownika biura administracji Apartamenty Marsa lub na adres poczty elektronicznej Wynajmującego służący do kontaktu z Najemcą. W przypadku zmiany adresu poczty elektronicznej wszelkie postanowienia Regulaminu odnoszące się do adresu elektronicznej skrzynki pocztowej Najemcy wskazanej podczas zawierania Umowy będą uwzględniać taką zmianę.

2. Wynajmujący także jest zobowiązany poinformować Najemcę o wszelkich zmianach adresu do doręczeń lub adresu poczty elektronicznej, pod rygorem m.in. uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną na ostatni prawidłowo wskazany przez Wynajmującego adres do doręczeń.
3. Doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej, za wyjątkiem sytuacji wyraźnie wskazanych w Umowie, uważa się za równoważne doręczeniom za pośrednictwem listu poleconego lub kuriera.
4. Korespondencja przesłana za pośrednictwem poczty elektronicznej traktowana będzie jako skutecznie doręczona w dniu wysłania wiadomości elektronicznej na prawidłowo wskazany adres e- mail drugiej Strony.

#### **§ 11. Obowiązek informacyjny w zakresie wizy**

1. Najemca (cudzoziemiec), który przed przyjazdem do Polski, jest zobowiązany uzyskać wizę uprawniającą go do wjazdu i przebywania na terytorium Polski, informuje Wynajmującego o fakcie przyznania mu wizy lub odmowy jej przyznania niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym przekazaniem mieszkania, pod adresem e-mail: marsa@apartamentymarsa.pl Powyższej informacji Najemca udzieli Wynajmującemu również na jego pisemną prośbę.
2. Jeżeli Najemca na 30 dni przed planowaną datą przekazania mieszkania, nie będzie posiadać ważnej wizy i nie przedstawi jej na prośbę Wynajmującego, wówczas Wynajmujący jest uprawniony do wcześniejszego wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, wysyłając Najemcy informację o wypowiedzeniu Umowy na adres e-mail wskazany w przez Najemcę.

#### **§ 12. Postanowienia końcowe**

1. Regulamin podlega wywieszeniu w Apartamenty Marsa, w recepcji budynku.
2. Strony mają prawo do dochodzenia roszczeń przenoszonych zastrzeżoną karę umowną, w szczególności karę umowną, o której mowa w § 5 ust. 8 Regulaminu
3. Przeniesienie całości lub części praw lub obowiązków z Umowy przez jedną ze Stron na osoby trzecie w okresie jej obowiązywania wymaga zgody drugiej Strony wyrażonej na piśmie, chyba że w Umowie wyraźnie zastrzeżono inaczej.
4. Wszelkie zmiany Umowy, w tym przedłużenie jej obowiązywania (Strony wyłączają zastosowanie art. 674 Kodeksu cywilnego), wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem bezskuteczności, z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie lub Regulaminie wskazanych.
5. Ważność i skuteczność Regulaminu nie zostanie naruszona przez nieskuteczność lub nieważność poszczególnych jego postanowień lub przez luki w regulacji. Postanowienie nieskuteczne albo nieważne lub luka w regulacji zostaną przez Strony zastąpione bądź uzupełnione przez postanowienie – w świetle przepisów prawa – ważne i skuteczne, które w największym stopniu odpowiada sensowi i celowi nieskutecznego lub nieważnego postanowienia lub pozostałym postanowieniom Regulaminu.  
Wszelkie spory pomiędzy Stronami będą rozpoznawane, w okresie obowiązywania niniejszej Umowy i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez sądy polskie.

**Załącznik numer 3**  
**Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych**

Zgodnie z art. 13 i 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), informujemy, iż:

- Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Andrzej Możdżeń prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą
- Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych będzie się odbywać na podstawie art. 6 i 7 RODO i w celu realizacji zadań związanych z umową o zachowaniu poufności.  
Administrator powołuje się na prawnie uzasadniony interes, którym jest art. 6 ust 1 lit. e RODO. Przetwarzanie danych jest podstawe przepisów prawa krajowego, umów międzynarodowych i obowiązujących konwencji.
- Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, jeśli Pani/Pana zdaniem, przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy unijnego rozporządzenia RODO:  
Biuro Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych  
Ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa
- Informujemy, iż Pani/Pana dane osobowe są przekazywane innym odbiorcom wyłącznie na podstawie przepisów prawa, bądź stosownie do wyrażonej przez Panią/Pana zgody.  
Pani/Pana dane osobowe nie będą profilowane niezbędne do wykonania zadań realizowanych w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi.
- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okresy wynikające z przepisów prawa oraz będą archiwizowane zgodnie z regulacjami obowiązującymi
- W przypadku, gdy przepisy szczególne nie stanowią inaczej posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych i prawo do ich sprostowania. Przetwarzanie Pani/Pana danych może zostać ograniczone, z wyjątkiem ważnych względów interesu publicznego RP lub Unii Europejskiej.
- W przypadku przetwarzania danych osobowych na podstawie art. 7 RODO ma Pani/Pan prawo w dowolnym momencie wycofać zgodę. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  
Wynajmujący nie przekazuje Pani /Pana danych osobowych do państwa trzeciego t.j. poza obszar Europejskiego Obszaru Gospodarczego.
  
- Pani/Pana dane będą przechowywane przez okres 6 lat od zakończenia wykonywania Umowy.