

WZÓR UMOWY NAJMU
ШАБЛОН ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Zawarta dnia/Укладено на..... pomiędzy/між:

Panem/Panią zamieszkałym/łą / Паном\Пані, котрий/а проживає за адресою , posiadającym/cą numer PESEL / номер PESEL legitymującym/cą się dowodem osobistym / посвідчення особи..... , seria i numer / серія та номер , wydanym przez / виданий в , ważnym do dnia / діючий до, zwanym/na w dalszej części umowy jako: Wynajmującym / далі в Договорі іменується: Орендодавцем.

a/та

Panem/Panią zamieszkałym/łą / Паном\Пані, котрий/а проживає за адресою , posiadającym/cą numer PESEL / номер PESEL legitymującym/cą się dowodem osobistym / посвідчення особи..... , seria i numer / серія та номер , wydanym przez / виданий в , ważnym do dnia / діючий до, zwanym/na w dalszej części umowy jako: Najemcą / далі в Договорі іменується: «Сторонами»

§ 1

Przedmiot najmu / Предмет оренди

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w / Орендодавець заявляє, що є власником житлового приміщення....., przy ulicy / розташованого по вулиці o powierzchni / площею m² składającego się z / та складається з¹ dla którego Sąd Rejonowy / для якого Районний Суд Wydział Ksiąg Wieczystych / Відділ Державних Кадастрових реєстраторів, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW / веде кадастровий реєстр за номером KW² zwany dalej „Lokalem”, „Przedmiotem umowy” далі «Приміщення», «Предмет договору».
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, bądź zobowiązaniami ustanowionymi na rzecz osób trzecich, które uniemożliwiałyby bądź ograniczały zawarcie i wykonanie Umowy, a stan prawny Lokalu ujawniony w księdze wieczystej, jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Orendoдавець заявляє, що Приміщення не обтяжено будь-якими обмеженими матеріальними правами чи зобов'язаннями, встановленими на користь третіх осіб, які б перешкоджали або обмежували укладення та виконання Договору, а правовий статус Приміщення вказаний в Земельному Кадастрі, відповідає фактичному правовому статусу.

3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest w stanie przydatnym do umówionego użytku

Orendoдавець заявляє, що Приміщення є придатним до використання за цільовим призначенням.

§ 2

Oświadczenia stron / Заяви сторін

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania Lokal wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem, wskazanym w Protokole wydania lokalu³.

Орендодатель надає Орендарю у користування Приміщення разом з обладнанням, що знаходиться в ньому, зазначеним у Акті передачі приміщення.³.

2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny i prawny Lokalu wraz z jego wyposażeniem i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.

Орендар заявляє, що знає про технічний та юридичний стан Приміщення та його обладнання і не має жодних застережень з цього приводу.

3. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji⁴.

Після закінчення дії Договору, Орендар зобов'язаний повернути Приміщення разом з обладнанням у незнищеному стані, за умов нормальної експлуатації.⁴

¹ Тут необхідно надати опис кімнат, які входять до приміщення, наприклад, 2-ох кімнат, кухні, ванної кімнати та коридору

² Запис з номером KW не є обов'язковим у випадку житлового приміщення, що не має земельного та іпотечного реєстру

³ У разі оренди Приміщення разом з обладнанням, рекомендується, щоб все рухоме майно, що є обладнанням приміщення, наприклад, меблі, RTV обладнання, побутова техніка, було детально описано в протоколі здачі приміщення.

⁴ Орендар не несе відповідальності за зношування речей в результаті правильного використання.

4. Najemca oświadcza, iż będzie korzystał z Przedmiotu najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zmiana przeznaczenia Lokalu na inne cele oraz adaptacje i ulepszenia Przedmiotu najmu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

Орендар заявляє, що буде використовувати Предмет оренди виключно з метою проживання. Зміна призначення Приміщення на інші цілі, а також пристосування та покращення Предмету оренди, вимагають попередньої згоди Орендодавця, вираженої в письмовій формі, у іншому випадку будуть визнані недійсними.

5. W przypadku korzystania przez Najemcę z Lokalu w sposób sprzeczny z § 2 ust. 4 Umowy, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

У випадках, коли Орендар користується Приміщенням у спосіб, що не відповідає § 2 абз. 4 Договору, Орендодавець може розірвати Договір без попередження.

6. Strony zgodnie oświadcza, iż Najemcy nie przysługuje prawo do oddania Przedmiotu najmu do odpłatnego lub bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

Сторони спільно заявляють, що Орендар не має права здавати Предмет договору в суборенду на платній чи безоплатній основі, без отримання попередньої письмової згоди Орендодавця, під страхом недійсності.

§ 3

Okres obowiązywania umowy / Строк дії договору

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia /⁶ nieokreślony.

Договір укладено на визначений строк з по..... /⁶ невизначений строк.

2. Stronom przysługuje prawo do wcześniejszego rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego⁷.

Сторони мають право розірвати Договір достроково з дотриманням строку попередження три місяці і з введенням у дію наприкінці календарного місяця.⁷

3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego Czynszu.

У разі несплати Орендарем Орендної плати принаймні за два повні платіжні періоди, та наміру Орендодавця розірвати Договір без дотримання строку попередження, він повинен повідомити про це Орендаря в письмовій формі, надавши йому додатковий місячний термін для сплати заборгованої Орендної плати.

4. Jeżeli Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Якщо Орендар різко або регулярно порушує діючі побутові правила або своєю неадекватною поведінкою ускладнює користування іншими приміщеннями у будинку, Орендодавець може розірвати Договір без дотримання строку попередження.

5. Najemca może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego korzystanie z Przedmiotu Najmu lub jego części nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione i pomimo powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, przeszkoda ta nie została usunięta w terminie / Орендар може розірвати Договір без попередження у випадку, коли користування Предметом оренди або його частиною неможливе або істотно утруднене, з причин залежних від Орендодавця і незважаючи на повідомлення про цей факт Орендаря, перешкоду не було усунуто у строк..... dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Wynajmującego / днів від дати повідомлення про це Орендодавця.
6. Jeżeli wady Przedmiotu Najmu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników, Najemca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia Umowy wiedział o wadach.

Якщо вади Предмету оренди є такими, що загрожують здоров'ю Орендаря або членів його сім'ї, Орендар може розірвати Договір без попередження, навіть якщо йому було відомо про такі вади на момент укладання Договору.

7. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej⁸.

Для визнання дійсності Заяви про розірвання Договору, необхідно її укласти письмовій формі.⁸

⁵ У разі відсутності положення про заборону здачі в суборенду або безоплатне користування, орендар матиме право здати в суборенду або передати у безоплатне користування без згоди орендодавця.

⁶ У разі укладення договору на строк більше десяти років, після закінчення 10 років, він перетворюється на договір на невизначений строк і може бути розірваний із дотриманням договірних або встановлених законом строків попередження. Крім того, якщо після закінчення строку, на який було укладено договір, або після закінчення строку попередження, орендар продовжує користуватись предметом за згодою орендодавця, вважається, що договір оренди продовжено на невизначений термін

⁷ Законодавчо встановлений строк попередження про розірвання договору оренди приміщення, укладеного на невизначений строк, не може бути скорочений, однак сторони можуть прийняти рішення про його продовження. Розірвання договору, укладеного на визначений строк, допускається, якщо сторонами про це буде вказано в договорі, інакше договір втрачає чинність лише зі закінченням строку, на який він був укладений.

⁸ Для дійсності повідомлення про розірвання, в ньому має бути зазначено причину розірвання.

§ 4

Czynsz najmu / Орендна плата

1. Czynsz najmu strony ustalają w wysokość / Сторони домовляються про орендну плату в розмірі злотих (słownie / прописом.....złoty / злотих) miesięcznie / на місяць (zwany dalej „Czynsz” / далі - «Орендна плата»)
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego Czynszu w terminie do dnia / Орендар зобов'язується сплачувати Орендодавцю Орендну плату до każdego miesiąca gotówką/ przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze / щомісяця готівкою / переказом на номер банківського рахунку Орендодавця
3. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

За зволікання зі сплатою орендної плати щонайменше за два повних платіжних періоди, Орендодавець може розірвати договір без попередження.

§ 5

Pozostałe opłaty i koszty / Інші платежі та витрати

1. Strony zgodnie oświadczają, iż poza Czynszem Najemcę obciążają opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym użytkowaniem Lokalu przez Najemcę, w szczególności opłaty za: energię elektryczną, centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, internet, telewizję kablową⁹ w wysokości ustalonej przez dostawców mediów, na podstawie wskazań liczników.

Сторони одноголосно заявляють, що, крім Орендної плати, з Орендаря стягуються платежі за комунальні платежі, пов'язані з поточним використанням Орендарем Приміщення, зокрема оплата за: електроенергію, центральне опалення, гарячу та холодну водопостачання, Інтернет, кабельне телебачення⁹ у розмірі, визначеному постачальниками комунальних послуг, згідно з показаннями лічильників.

2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających ze zwykłego używania Przedmiotu najmu i jego bieżącej eksploatacji, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody¹⁰.

Орендар зобов'язаний нести витрати, пов'язані зі звичайним використанням Предмету оренди та тих, що виникли за умов нормальної експлуатації, до яких, зокрема, належать: дрібний ремонт підлоги, дверей та вікон, фарбування стін, дрібний ремонт мереж та технічних пристроїв, завдяки чому можливо користуватись світлом, опалюванням Приміщення, водовідведенням.¹⁰

3. Koszty napraw niezbędnych do używania Lokalu zgodnie z celem określonym w § 2 ust. 4 Umowy obciążają Wynajmującego. Najemca obowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o konieczności napraw, które obciążają Wynajmującego niezwłocznie, nie później niż w terminie / Витрати на ремонтні роботи, необхідні для користування Приміщенням у випадках, зазначених в § 2 абз.4 Договору, несе Орендодавець. Орендар зобов'язаний негайно повідомити Орендодавця про ремонтні роботи, які необхідно буде оплатити Орендодавцеві, не пізніше, ніж у строк oszty napraw niezbędnych do używania Lokalu zgodnie z celem określonym w § 2 ust. 4 Umowy obciążają Wynajmującego. Najemca obowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o konieczności napraw, które obciążają Wynajmującego niezwłocznie, nie później niż w terminie / днів з моменту виникнення потреби в ремонті.

§ 6

Кaucja / Застава

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu Umowy lub za szkody wynikające ze zniszczenia Lokalu lub jego wyposażenia przez Najemcę, Najemca zobowiązany jest do wpłaty w dniu zawarcia niniejszej Umowy kaucji w wysokości / 3 метою забезпечення можливих претензій Орендодавця за Договором або відшкодування шкоди, спричиненої знищенням Орендарем Приміщення чи обладнання, Орендар зобов'язаний у день укладення цього Договору внести заставу в розмірі.....злотих (słownie / прописом)¹¹ gotówką/ przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze готівкою / переказом на номер банківського рахунку Орендодавця
2. Kaucja podlega zwrotowi, w dniu zakończenia Umowy, po przekazaniu Lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

Застава повертається в день розірвання Договору, після передачі Приміщення Орендодавцю в непошкодженому стані, за умов нормальної експлуатації.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu Lokalu, w szczególności z tytułu niezapłaconego Czynszu, odsetek za nieterminowe płatności Czynszu, naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w Lokalu lub jego wyposażeniu.

Орендодавець може відрахувати з застави будь-які грошові кошти, на які він має право у день повернення Приміщення, зокрема несплачену Орендну плату, відсотки за несвоєчасну сплату Орендної плати, відшкодування збитків, завданих Орендарем у Приміщенні або обладнанню.

§ 7

Zwrot przedmiotu umowy / Повернення предмета договору

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

Після закінчення дії Договору, Орендар зобов'язаний повернути Приміщення разом з обладнанням у незнищеному стані, що виникло за умов нормальної експлуатації.

2. W dniu zwrotu Wynajmującemu Lokalu wraz z wyposażeniem strony sporządzą protokół.

У день повернення Приміщення разом з обладнанням Орендодавцю, Сторони складають відповідний акт.

⁹Каталог є відкритим, і його зміст повинен бути відкорегований до комунальних послуг, якими користуються в даному приміщенні

¹⁰Зразок каталогу, зазначений у ЦК

¹¹Застава не може перевищувати дванадцяти місячних орендних плат, на практиці застава рівновартість двох-трьох розмірів орендної плати.

§ 8

Postanowienia końcowe / Прикінцеві положення

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Будь-які зміни та доповнення до Договору можуть бути внесені лише в письмовій формі, в іншому випадку будуть визнані недійсними.

2. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

У нерегульованих питаннях застосовуються норми чинного законодавства.

3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Договір складено у двох ідентичних примірниках, по одному для кожної із Сторін.

Wynajmujący / Орендодавець

Najemca / Орендар