

ДОГОВІР ОРЕНДИ КВАРТИРИ



LEASE AGREEMENT

Договір оренди повинен бути укладений у двох примірниках (по одному для кожної сторони) і містити такі пункти:

1. Місце і дата укладення договору

Договір оренди житла укладено в Гданську 14.08.2022.

2. Ідентифікація сторін договору

- у випадку фізичної особи вказати її ім'я, прізвище, адресу, номер PESEL, серію та номер посвідчення особи або паспорта

- у випадку організації, вказати її назву, місцезнаходження, NIP, регіон та уповноважену особу.

... між Марією Ковальською, яка проживає в Гданську, за адресою алея Grunwaldzka 45, ідентифікаційна картка № ASE 456, PESEL: надалі Орендодавець

і

Ольгою Ясінською, яка проживає в Гданську, за адресою вул. Конопницької 1, ідентифікаційна картка № DDE 122, PESEL надалі Орендар

Слід перевірити дані орендодавця, а також його фактичні права на приміщення. Таку інформацію можна знайти в земельно-іпотечному реєстрі. На веб-сайті електронного земельного та іпотечного реєстру, який провадить Міністерство юстиції (https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do), ви можете перевірити правовий статус нерухомості, включно з інформацією кому і на яких правах вона належить.

У разі підписання договору третьою особою, яка є представником орендодавця, необхідно пред'явити орендарю відповідну довіреність – бажано засвідчену нотаріусом.

3. Предмет договору - це

- предметом договору є обов'язок орендодавця передати майно у користування на певний або невизначений строк, а орендар зобов'язується сплачувати орендну плату в обумовленому розмірі.

Орендодавець з дня ... надає орендарю в користування вищезазначене приміщення разом із обладнанням та меблями, зазначеними у додатку до договору.

- має бути чітко визначений предмет оренди: тип нерухомого майна, його місцезнаходження, номер земельного та іпотечного реєстру, загальна площа.

Орендодавець надає орендарю квартиру площею 56 м², що знаходиться в Гданську, за адресою вул. Grunwaldzka 56, що складається з 2 кімнат, кухні, гостьової та санвузла. Вище вказане житлове приміщення, зареєстроване в окружному суді Гданськ-Полноц, м. Гданськ, 3-й реєстр речових прав у Гданську за номером № GD1G / 000012399999. Орендодавець заявляє, що дане приміщення придатне для використання за домовленістю

- орендодавець повинен підтвердити, що він є власником приміщення, а якщо він має інший правовий статус щодо приміщення, повинен надати відповідні документи, які підтверджують цей факт.

Орендодавець заявляє, що є єдиним власником приміщення, яке є предметом договору, на підтвердження чого додає витяг із земельного та іпотечного реєстру.

4. Детальний опис квартири

-має бути зазначено встановлене обладнання та технічний стан помешкання, включаючи перелік та документальне оформлення будь яких дефектів (RTV, побутова техніка, меблі, обладнання окремих кімнат, стан газової, сантехнічної та електричної систем)

- докладний технічний стан та перелік обладнання разом з фото документацією повинні бути додатком до договору

5. Строк дії договору

-строковий договір

укладено на період з (дата) по (дата)

- договір, укладений на невизначений строк

6. Розмір орендної плати та додаткових платежів

- вказати розмір орендної плати (може бути виражений у грошах, але не обов'язково) та дату її сплати

За оренду даного приміщення Орендар зобов'язується сплачувати орендну плату в розмірі 1500 злотих (одна тисяча п'ятсот злотих 00/100).

*Орендна плата вноситься Орендарем до 15 числа кожного місяця на банківський рахунок Орендодавця №
....., назва банку.....*

- якщо орендар зобов'язаний сплачувати також інші платежі, необхідно вказати, на якій підставі вони будуть стягуватися з орендаря (рахунки від постачальників комунальних послуг, розрахунки від житлово-будівельних кооперативів)

Окрім орендної плати, Орендар зобов'язується сплачувати комунальні послуги, у тому числі електроенергію, електроенергію та газ, у дати та розмірі, зазначені в рахунку, виставленому постачальником. Рахунки виставлятимуться за показаннями лічильників, стан яких Орендар зобов'язаний надавати Орендодавцю до 5 числа кожного місяця.

Орендодавець має право підвищувати розмір орендної плати не частіше одного разу на рік до максимальної суми 50,00 злотих. Будь-яке збільшення орендної плати повинно бути підтверджено листом з детальним обґрунтуванням.

7. Розірвання договору

- укладеного на визначений термін

У разі встановлення строку договору найму як орендодавець, так і наймач можуть розірвати договір лише у випадках, передбачених договором. Тому необхідно чітко вказати причини та строки, в які строковий договір може бути розірваний.

Орендар має право розірвати договір із попередженням за 14 днів до кінця місяця у випадках:

- у разі розірвання роботодавцем трудового договору з Орендарем
- якщо Орендодавець збільшить розмір орендної плати
- у разі втрати Орендарем права законного перебування на території Республіки Польща

Виключно в тому випадку, якщо приміщення має недоліки, які унеможливають використання його за призначенням, також можливе розірвання договору оренди, укладеного на визначений термін. Перш ніж орендар розірве договір оренди, він повинен вимагати від власника усунення недоліків. Другою умовою, яка дозволяє орендарю розірвати договір оренди достроково, є момент виявлення недоліків. Для правомірного розірвання договору оренди мають бути виявлені недоліки, що перешкоджають користуванню приміщенням протягом періоду оренди або, якщо вони вже були до того, а орендар не знав про них на початку періоду оренди.

Крім того, Орендар може негайно розірвати договір у разі виявлення в приміщенні недоліків, які загрожують життю чи здоров'ю орендаря та/або осіб, які з ним проживають.

- укладено на невизначений строк

Сторони можуть вільно обирати строк розірвання відповідного договору. Якщо вони цього не зроблять, то договір найму житла, укладений на невизначений строк із щомісячною сплатою орендної плати, може бути розірваний не пізніше ніж за три місяці в кінці календарного місяця.

Закон про захист прав орендаря передбачає особливі умови та строки розірвання договору оренди. Орендодавець може розірвати договір найму не пізніше як за місяць до кінця календарного місяця, якщо орендар:

1. незважаючи на письмове нагадування, продовжує використовувати приміщення у спосіб, що не відповідає договору або відповідно до його цільового використання, або нехтує своїми обов'язками, допускаючи пошкодження,

або знищує обладнання, призначене для спільного користування мешканцями, або грубо та систематично порушує норми поведінки в багато квартирному будинку, унеможливаючи користування сусідніми житловими приміщеннями, або

2. здав в оренду, суборенду чи передав у безоплатне користування приміщення або його частину без необхідної письмової згоди орендодавця, або

3. продовжує користуватись приміщенням, яке має бути звільненим у зв'язку з необхідністю знесення або реконструкції будівлі, або

4. не сплачує орендну плату, інші платежі за користування приміщенням або платежі, які не залежать від орендодавця і стягуються власником лише у випадках, коли орендар не уклав прямого договору з комунальним підприємством або постачальником послуг, протягом щонайменше трьох повних періодів оплати.

В останньому випадку орендодавець перед попередженням зобов'язаний надіслати орендареві лист і повідомити його про намір розірвати договір оренди та встановити додатковий місячний термін сплати заборгованості. Лише після того, як цей додатковий період закінчився безрезультатно, орендодавець має право розірвати договір.

Крім вищезазначених випадків, орендодавець може розірвати договір найму, попередивши орендаря за шість місяців, якщо орендар не проживав у помешканні більше 12 місяців.

З іншого боку, якщо орендар має право власності на інше приміщення, розташоване в тому ж або сусідньому місті і може використовувати для проживання це приміщення, орендодавець може розірвати договір оренди, попередивши про це за один місяць до кінця строку дії договору, в кінці календарного місяця.

Не пізніше як за 3 роки, в кінці календарного місяця, орендодавець може розірвати договір найму за умови, що він має намір проживати в квартирі, що є його власністю і не надає наймачеві іншу квартиру, а наймач не є власником іншої квартири, розташованої в тому ж або сусідньому місті.

8. Ремонт предмета оренди

- як правило, обов'язок утримувати квартиру в стані, який дозволяє орендарю використовувати її в обумовленому обсязі, покладається на орендодавця.
- дрібний ремонт, пов'язаний із нормальним використанням приміщення, здійснює Орендар.
- після закінчення терміну оренди Орендар зобов'язаний повернути помешкання у незіпсованому стані
- доцільно вказати види ремонту, які провадитиме Орендодавець, а який – Орендар

Поради:

Перед підписанням договору необхідно його уважно прочитати або звернутися до центру безоплатної правової допомоги для уточнення його положень.

Договір оренди найкраще укладати в письмовій формі.

Кожний грошовий переказ, здійснений на рахунок Орендодавця, має бути детально описаний, наприклад, орендна плата за травень місяць, ім'я та прізвище Орендаря

Як перед початком, так і після закінчення строку оренди доцільно скласти акт прийому-передачі, в якому сторони визначають технічний стан і ступінь зношеності приміщень та встановленого обладнання та приладів.

Слід також передбачити пункт умови, який унеможливить підвищення орендної плати та, по можливості, описати домовленості щодо частоти та максимальної суми підвищення орендної плати. Відповідно до закону орендна плата не може підвищуватися частіше, ніж кожні 6 місяців (за винятком сум, які не залежать від власника нерухомості), а підвищення орендної плати не повинно перевищувати 3% від вартості щорічної амортизації приміщення.

Якщо Орендодавець вимагає внесення застави готівкою, необхідно отримати від нього письмове підтвердження про отримання готівки.

ДОГОВІР ОРЕНДИ

укладено в місті дата

між

....., що проживає за адресою, документ, що посвідчує особу, PESEL надалі - Орендодавець,
і

....., що проживає за адресою, посвідчення особи, PESEL надалі - Орендар.

§ 1

Орендодавець засвідчує, що є власником нерухомого майна, розташованого в місті за адресоюплощеюм2, що складається з надалі – Об'єкт оренди(житлове/нежитлове приміщення). Вищевказане нерухоме майно зареєстровано в Окружний суді в м. Гданськ, III відділ земельного реєстру, за № (витяг з Земельного та Іпотечного реєстру додається як Додаток 1 до зазначеного договору). Перелік обладнання квартири додається у Додатку 2.

§ 2

1. Орендодавець передає Орендарю Об'єкт оренди, описаний у § 1 договору, у користування на термін дії цього договору.

2. Договір укладено на строк з по

3. Орендар зобов'язується сплачувати Орендодавцю орендну плату в розмірі злотих щомісяця. Орендна плата буде сплачуватися до 10 числа кожного наступного місяця.

4. Крім того, з Орендаря стягуються витрати, пов'язані з використанням Об'єкта оренди протягом терміну дії договору, тобто оплата електроенергії, газу та Інтернету. Орендар зобов'язується своєчасно та в повному обсязі сплачувати відповідні збори безпосередньо постачальникам послуг на підставі рахунку, який Орендодавець надаватиме Орендарю до 10 числа кожного місяця.

§ 3

Орендар не має права здавати Об'єкт оренди в суборенду або передавати його третім особам у безоплатне користування без письмової згоди Орендодавця.

§ 4

Орендар не має права здійснювати будь-які конструкційні зміни Об'єкта оренди, що порушують його суть, за винятком випадків, коли Орендодавець отримує на це письмову згоду.

Якщо Орендар за згодою Орендодавця провів ремонтні роботи для покращення умов проживання в Об'єкті оренди, Орендодавець може включити витрати на проведені роботи до суми, що відповідає їх вартості на момент повернення.

§ 5

Орендар може розірвати договір, попередивши Орендодавця за 1 місяць в кінці календарного місяця.

§ 6

Орендодавець має право розірвати Договір не пізніше, ніж за один місяць, в кінці календарного місяця, якщо Орендар:

а) Незважаючи на письмове нагадування, продовжує використовувати Об'єкт оренди у спосіб, що не відповідає договору або не відповідно до її цільового використання, або нехтує своїми обов'язками, допускаючи пошкодження, або знищує обладнання, призначене для спільного користування мешканцями, або грубо чи постійно порушує правила перебування в багато квартирному будинку, перешкоджаючи використанню сусідніх помешкань, або

б) затримує сплату орендної плати або інших платежів за користування квартирою протягом щонайменше трьох повних платіжних періодів, незважаючи на те, що його письмово повідомлено про намір припинити договір оренди та протягом встановленого додаткового місячного терміну сплати заборгованість не погашена, або

в) здає в оренду, суборенду або передає в безоплатне користування Об'єкт оренди або його частину без необхідної письмової згоди Орендодавця.

Заява про розірвання Договору має бути зроблена в письмовій формі, інакше вона є недійсною, і повинна вказувати причини розірвання.

§ 7

Будь-які зміни до договору мають бути внесені в письмовій формі, інакше вважатимуться недійсними.

§ 8

Орендар заявляє, що є власником Об'єкту оренди на момент підписання договору, про що він вказує у протоколі прийому-передачі.

§ 9

Договір складено у двох однакових примірниках, по одному для кожної сторони.

Додатки:

1. Витяг з Земельного та Іпотечного реєстру
2. Детальний опис Об'єкту оренди та встановленого обладнання
3. Акт прийому-передачі з фото документацією

.....
ОРЕНДАР

.....
ОРЕНДОДАВЕЦЬ

A stylized illustration of a person in a modern office environment. The person is standing, wearing a light blue long-sleeved shirt and purple pants, holding a yellow laptop. To the left is a desk with a yellow lamp. In the background, there is a large whiteboard and a hexagonal graphic element. The scene is decorated with various potted plants in shades of green and blue. The overall style is clean and contemporary.

ENGLISH VERSION

The lease agreement must be concluded in two copies (one for each party) and contain the following clauses:

1. Place and date of conclusion of the contract

The lease agreement was concluded in Gdansk on August 14, 2022.

2. Identification of the parties to the contract

- in the case of a natural person, indicate his name, surname, living address, PESEL number, series and number of the identity card or passport

- in the case of an organization, indicate its name, location, NIP, region and authorized person.

... between Maria Kowalska, who lives in Gdańsk, at Grunwaldzka Alley 45, identification card No. ASE 456, PESEL: hereinafter Landlord

and

Olga Yasinska, who lives in Gdańsk, at the address of st. Konopnytska 1, identification card No. DDE 122, PESEL hereinafter Tenant

You should check the data of the Landlord, as well as his actual rights to the premises. Such information can be found in the land and mortgage register. On the website of the electronic land and mortgage register maintained by the Ministry of Justice (https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do), you can check the legal status of real estate, including information to whom and under what rights belongs to.

In case of signing the agreement by a third person who is a representative of the Landlord, it is necessary to present to the Tenant documents that confirming this - preferably certified by a notary.

3. The subject of the agreement is

- the subject of the contract is the obligation of the Landlord to transfer the premises for use for a certain or indefinite period, and the Tenant shall be responsible to pay the rent in the confirmed amount.

The Tenant from ... gives the tenant the use of the above-mentioned premises together with the equipment and furniture specified in the annex to the agreement.

- the subject of the lease must be clearly defined: type of real estate, its location, land and mortgage register number, total area.

The Landlord transfers to the Tenant an apartment with an area of 56 m², located in Gdańsk, at the address of st. Grunwaldzka 56, consisting of 2 rooms, kitchen, guest room and bathroom. The above residential premises are registered in the Gdańsk Polnoc District Court, Gdańsk, 3rd register of property rights in Gdańsk under number GDIG / 000012399999. The Landlord declares that this premises is suitable for use as agreed.

- the Landlord must confirm that he is the owner of the premises, and if he has a different legal status regarding the premises, he must provide relevant documents confirming this fact.

The Landlord declares that he is the sole owner of the premises, which is the subject of the contract, as proof of which he adds an extract from the land and mortgage register.

4. Detailed description of the apartment

- the installed equipment and the technical condition of the accommodation must be indicated, including the list and documentation of any defects (RTV, household appliances, furniture, equipment of individual rooms, the condition of the gas, plumbing and electrical systems)
- a detailed technical condition and list of equipment together with photo documentation must be attached to the contract

5. Term of validity of the contract

- term contract

concluded for the period from (date) to (date)

- a contract concluded for an indefinite period

6. Amount of rent and additional payments

- specify the amount of the rent (can be expressed in money, but not necessarily) and the date of its payment

For the lease of this premises, the Tenant undertakes to pay a rent in the amount of PLN 1,500 (one thousand five hundred PLN 00/100).

The rent is paid by the Tenant by the 15th of each month to the Landlord's bank account No., name of the bank

- if the Tenant is obliged to pay other payments as well, it is necessary to indicate on what basis they will be charged to the Tenant (bills from utilities providers, settlements from housing and construction cooperatives)

In addition to the rent, the Tenant undertakes to pay utilities, including electricity, electricity and gas, on the dates and in the amount specified in the bill issued by the supplier. Invoices will be issued based on meter readings, the status of which the Tenant must provide to the Landlord by the 5th of each month.

The lessor has the right to increase the amount of rent no more than once a year up to the maximum amount of PLN 50.00. Any rent increase must be supported by a letter with detailed justification.

7. Termination of the contract

- concluded for a certain period

In the case of establishing the term of the employment contract, both the Landlord and the Tenant can terminate the contract only in the cases stipulated by the contract. Therefore, it is necessary to clearly indicate the reasons and terms in which the fixed-term contract can be terminated.

The Tenant has the right to terminate the contract with 14 days notice before the end of the month in the following cases:

- in case of termination of the employment contract with the Tenant by the employer*
- if the Landlord increases the rent*
- in case of loss of the Tenant's right of legal residence on the territory of Poland*

Only in the case that the premises has defects that make it impossible to use it for its intended purpose, it is also possible to terminate the lease agreement concluded for a certain period. Before the Tenant terminates the lease, he must demand that the owner correct the defects. The second condition that allows the Tenant to terminate the lease agreement early is the moment of discovery of defects. In order to legally terminate the lease agreement, defects must be discovered that prevent the use of the premises during the lease period or, if they already existed before, and the lessee did not know about them at the beginning of the lease period.

In addition, the Tenant may immediately terminate the contract in case of detection of defects in the premises that threaten the life or health of the Tenant and/or persons living with him.

- concluded for an indefinite period

The parties can freely choose the term of termination of the relevant contract. If they do not do this, then the lease agreement concluded for an indefinite period with monthly rent payments can be terminated three months before at the end of the calendar month.

The Law on the Protection of the Tenant's Rights provides for special terms and conditions for terminating the lease agreement. The Landlord may terminate the lease agreement no later than one month before the end of the calendar month, if the Tenant:

1. despite a written reminder, continues to use the premises in a way that does not comply with the agreement or in accordance with its intended use, or neglects his duties, allowing damage,

or destroys equipment intended for common use by residents, or grossly and systematically violates the rules behavior in a multi-apartment building, making it impossible to use neighboring residential premises, or

2. leased, sublet, or transferred the premises or part of them for free use without the necessary written consent of the lessor, or

3. continues to use the premises, which must be vacated due to the need for demolition or reconstruction of the building, or

4. does not pay rent, other payments for the use of the premises or payments that do not depend on the Landlord and are collected by the owner only in cases where the Tenant has not entered into a direct contract with the utility company or service provider for at least three full payment periods.

In the latter case, the Landlord is obliged to send a letter to the Tenant before the warning and inform him of the intention to terminate the lease agreement and set an additional one-month term for payment of the debt. Only after this additional period has ended without result, the Landlord has the right to terminate the contract.

In addition to the above cases, the Landlord can terminate the rental agreement by giving six months' notice to the Tenant if the Tenant has not lived in the property for more than 12 months.

On the other hand, if the Tenant owns another premises located in the same or neighboring city and can use this premises for living, the Landlord can terminate the lease agreement by giving one month's notice before the end of the contract, at the end of the calendar month.

Not later than in 3 years, at the end of the calendar month, the Landlord can terminate the lease agreement on the condition that he intends to live in the apartment that is his property and does not provide the Tenant with another apartment, and the Tenant is not the owner of another apartment located in that the same or a neighboring city.

8. Repair of the leased object

- as a rule, the obligation to keep the apartment in a condition that allows the Tenant to use it to the agreed extent belongs to the Landlord.
- minor repairs related to the normal use of the premises are carried out by the Tenant.
- after the end of the lease period, the Tenant is obliged to return the apartment in an undamaged condition
- it is advisable to specify the types of repairs that the Lessor will carry out, and which - the Tenant

Advices:

Before signing the agreement, it is necessary to read it carefully or contact the free legal aid center to clarify its issues.

The lease agreement is best concluded in writing form.

Each money transfer made to the account of the Landlord must be described in detail, for example, the rent for the month of May, the name and surname of the Tenant.

Both before the beginning and after the end of the lease term, it is advisable to draw up a transfer-acceptance act, in which the parties determine the technical condition and degree of wear and tear of the premises and the installed equipment and devices.

It should also include a condition clause that prevents rent increases and, if possible, describe the arrangements regarding the frequency and maximum amount of rent increases. By law, rent cannot be increased more often than every 6 months (except for amounts beyond the control of the property owner), and rent increases must not exceed 3% of the annual depreciation value of the premises.

If the Landlord requires a deposit in cash, must be received payment confirmation in written form the Landlord.

LEASE AGREEMENT

Made in the city of date

between

....., living address , identity document

..... , PESEL hereinafter - Landlord,

and

....., living address , identity document , PESEL

..... .. hereinafter - Tenant

§ 1

The Landlord claims that he is the real owner of property(Lease Object) located in the city of at the addresswith a living area ofm2, consisting of hereinafter – Lease Object (residential/non-residential premises). The above-mentioned immovable property is registered in the District Court in the city of Gdansk, III Department of the Land Registry, under No. (excerpt from the Land and The mortgage register is attached as Appendix 1 to the specified contract). The list of equipment of the apartment is attached in Appendix 2.

§ 2

1. The Landlord transfers the Lease Object described in § 1 of the agreement to the Tenant for use during the term of this agreement.

2. The agreement is concluded for the period from to

.

3. Due at signing this agreement the Tenant shall be responsible to pay the rent in the amount of zł every month. Rent should be paid by the 10th of each next month.

4. In addition, the Tenant pays the costs related to the use of the Rental Object during the term of the agreement, i.e. payment of electricity, gas and Internet. The Tenant is responsible to pay fully and intime the relevant fees directly to the service providers on the basis of the invoice that the Landlord will provide to the Tenant by the 10th of each month.

.

§ 3

Due at signing this agreement the Tenant does not have the right to sublease the Lease Object or transfer it to third parties for free use without the written consent of the Landlord.

§ 4

The Tenant has no right to make any structural changes to the Leased Object that violate its essence, except when the Landlord receives written consent.

If the Tenant, with the consent of the Landlord, carried out repair work to improve living conditions in the Rental Object, the Landlord can include the costs of the performed work in the amount corresponding to their value at the time of return.

§ 5

The Landlord may terminate the contract by giving to the Tenant written notice one month before, at the end of the calendar month.

§ 6

The Landlord has the right to terminate the Agreement no later than one month, at the end of the calendar month, if the Tenant:

a) Despite a written reminder, continues to use the Rental Object in a way that does not comply with the agreement or is not in accordance with its intended use, or neglects his duties by allowing damage, or destroys equipment intended for common use by residents, or rudely or continuously violates the rules of staying in a multi-apartment building, preventing the use of neighboring apartments, or

b) delays the payment of rent or other payments for the use of the apartment for at least three full payment periods, despite the fact that he gets written notice of the intention to terminate the lease agreement and the arrears have not been repaid within the established additional monthly payment period, or

c) leases, sublets or transfers the Rental Object or its part for free use without the necessary written consent of the Lessor.

The application for termination of the Agreement must be made in writing, otherwise it is invalid, and must indicate the reasons for termination.

§ 7

Any changes to the agreement must be made in writing, otherwise they will be considered invalid.

§ 8

The Landlord declares that he is the owner of the rental object at the time of signing the agreement, which he indicates in the acceptance-transfer protocol.

§ 9

The agreement is drawn up in two identical copies, one for each party.

Annexes:

1. Extract from the Land and Mortgage Register
2. Detailed description of the rental object and installed equipment
3. Act of acceptance and transfer with photo documentation

.....
TENANT

.....
Landlord



FUNDACJA RC



GDAŃSK

Dofinansowano ze środków Miasta Gdańska