

UMOWA WYNAJMU

do celów tymczasowego studenckiego, rekreacyjnego, pracowniczego czy innego podobnego pobytu
na czas określony

(dalej jako "Umowa")

numer: 123456789

zawarta pomiędzy:

John Doe

Data urodzenia: 21.01.1985

Old Town Square 12

Prague, 100 00, Portugalia

(dalej jako "Wynajmujący")

a

Jack Happy

Data urodzenia: 02.02.1993

Olivova 1

Prague, 110 00, Czechy

(dalej jako "Najemca")

(Wynajmujący i Najemca wspólnie zwani także "**Stronami**" a osobno "**Stroną**").

Artykuł 1 - Przedmiot Umowy

- Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do umożliwienia Najemcy czasowego (na czas określony) korzystania z **DISPOSITION apartment No. X**, Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Niemcy (dalej jako "**Najmowana przestrzeń**") na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy tymczasowe korzystanie z Najmowanej przestrzeni a Najemca zobowiązuje się zapłacić za nią Wynajmującemu czynsz w wysokości określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy (dalej jako "**Czynsz**"). Wysokość Czynszu zależy od liczby osób wymienionych w rezerwacji, która jest wiążąca. Warunki płatności Czynszu są uregulowane w art. 2 niniejszej Umowy.
- Najem następuje na czas określony tj. od 01.01.2025 do 31.12.2025 i nie następuje z powodu zapewnienia potrzeb mieszkalnych Najemcy.
- SStrony wspólnie potwierdzają, że zawarcie niniejszej Umowy nastąpiło za pośrednictwem FLATIO®. Informacje na temat zakresu tych usług i Ogólne warunki handlowe (dalej jako „OWH”) są zamieszczone na stronie internetowej spółki Flatio, s.r.o. Numer Identyfikacyjny (IČO) 038 88 703 (dalej jako „**Operator**”).
- Jeśli Strony pisemnie nie umówią się w sposób odmienny, zobowiązują się dokonać przekazania Najmowanej przestrzeni o 14:00 czasu lokalnego w pierwszym dniu okresu wynajmu oraz o 11:00 czasu lokalnego w ostatnim dniu okresu wynajmu. Jeżeli system prawny przewiduje formę pisemną dla ważności niniejszej umowy, strony są zobowiązane do podpisania lub wydrukowania jej w formie elektronicznej i podpisania osobiście nie później niż w dniu rozpoczęcia najmu.
- Strony zobowiązują się potwierdzić przekazanie Najmowanej przestrzeni za protokołem przekazania, którego wzór jest dostępny dla Stron do pobrania z FLATIO®.
- Najemca w trybie Flatio For Business (F4B) jest uprawniony bez wcześniejszej zgody Wynajmującego udostępnić Najmowaną przestrzeń współpracującym osobom (przykładowo swoim pracownikom) pod następującymi warunkami:
 - Uprawnienie Najemcy wskazane powyżej nie oznacza prawa Najemcy do podnajmowania Najmowanej przestrzeni bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 - Maksymalna liczba osób korzystających z Najmowanej przestrzeni nie może przekroczyć maksymalnej liczby osób ustalonej przez Wynajmującego za pośrednictwem FLATIO®;
 - Wynajmujący ma prawo otrzymać informacje o konkretnych osobach, które używają Najmowaną przestrzeń (imię i nazwisko, data urodzenia, zawód oraz miejsce zamieszkania, dane kontaktowe) a Najemca zobowiązany jest do ich

przekazania za pośrednictwem FLATIO®.

8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez siebie szkody w Najmowanej przestrzeni i jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kwoty z tytułu szkody w pełnej wysokości najpóźniej w momencie zakończenia najmu (przed oddaniem Najmowanej przestrzeni Wynajmującemu). W przypadku nieuiszczenia powyższej kwoty przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będą odsetki za zwłokę, których wysokość wynosi 0,1% należnej kwoty dziennie, począwszy od trzeciego dnia od dnia zakończenia najmu. Strony mogą uzgodnić wysokość kaucji na pokrycie ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania umowy najmu. Szczegóły przedstawiono w Aneksu nr 2 do niniejszej umowy. Jeżeli uzgodniona kwota kaucji wynosi 0 €, żadne z postanowień Aneksu nr 2 nie ma zastosowania.
9. O ile strony nie postanowią inaczej, wynajmujący ma prawo wejść do pomieszczenia mieszkalnego na dwa dni kalendarzowe przed zakończeniem okresu wynajmu między godziną 17:00 a 18:00 czasu lokalnego w celu dokonania inspekcji. Strony ustalą sposób i termin usunięcia wad.

Artykuł 2 - Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty umówionego pierwszego Czynszu najpóźniej (a) w ciągu 24 godzin od dnia zawarcia niniejszej Umowy lub (b) do czasu przekazania Najmowanej przestrzeni, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej. Naruszenie tego obowiązku może doprowadzić do rozwiązania niniejszej Umowy zgodnie z art. 6.5. Jeżeli Najemca odpowiednio wykaże Wynajmującemu zapłatę pierwszego Czynszu (przykładowo poprzez potwierdzenie złożenia dyspozycji przelewu w bankowości internetowej), uważa się, że pierwszy Czynsz został zapłacony w terminie, nawet jeśli Najemca zapłaciłby po terminie płatności pierwszego Czynszu. Spis płatności Czynszu (harmonogram płatności) stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Opłaty za usługi związane z Najmowaną przestrzenią (energia elektryczna, gaz, woda, ścieki, gaz/ogrzewanie, Internet) stanowiące do 15% Czynszu, wchodzi w skład Czynszu i nie są fakturowane na Najemcę jeśli niniejsza Umowa lub pisemne porozumienie Stron nie stanowi inaczej. W przypadku gdy opłaty za usługi określone w zdaniu poprzednim przekroczą wartość wskazaną powyżej, Najemca zobowiązany jest do ich zapłaty na rzecz Wynajmującego pod warunkiem przedstawienia przez Wynajmującego dokumentów potwierdzających ich wysokość.
3. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czynszu przelewem bankowym lub kartą płatniczą przez FLATIO®. Czynsz ma się za zapłacony od chwili zaewidowania wpłaty całej kwoty Czynszu na konto wskazane Operatorem w aplikacji Moje mieszkanie.
4. Jeśli umowa najmu trwa 30 dni lub dłużej, Najemca może mieć gości (nieobjętych rezerwacją) w przedmiocie podnajmu do 3 dni w każdym okresie, za który czynsz jest określony w załączniku do niniejszej Umowy. W przypadku dłuższego pobytu gości w pomieszczeniu mieszkalnym, Wynajmujący może zażądać proporcjonalnej części czynszu za pobyt takich gości.
5. Czynsz oraz usługi FLATIO® dla Biznesu są płatne na podstawie faktur VAT wystawionych przez Operatora. W przypadku braku płatności w pełnej wysokości oraz terminie faktury tytułem pierwszego Czynszu a Najmowana przestrzeń nie została jeszcze Najemcy przekazana, niniejsza Umowa może zostać rozwiązana zgodnie z odpowiednim stosowaniem art. 2 ust. 9 Ogólnych Warunków Handlowych, a Wynajmujący jest uprawniony wynająć Najmowaną przestrzeń innemu zainteresowanemu lub jakiegokolwiek innej osobie.

Artykuł 3 - Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący jest zobowiązany przekazać Najemcy oraz utrzymywać Najmowaną przestrzeń w takim stanie, aby Najemca mógł ją wykorzystywać zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Wynajmujący jest zobowiązany udostępnić Najemcy Najmowaną przestrzeń najpóźniej pierwszego dnia okresu najmu. Najmowaną przestrzeń uważa się za udostępnioną i przejętą jeśli Najemca otrzymał do niej klucze i nic nie stoi na przeszkodzie w dostępie do Najmowanej przestrzeni.
3. Bez zbędnej zwłoki, najpóźniej do 24 godzin od zgłoszenia przez Najemcę usterki, Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia naprawy usterki Najmowanej przestrzeni, pod warunkiem że usterka ta uniemożliwia zwyczajne korzystanie z Najmowanej przestrzeni, tj. dotyczy w szczególności niedziałającego ogrzewania, braku ciepłej wody, braku wody bieżącej, Internetu lub kuchenki (jeśli jest na wyposażeniu).
4. Wynajmujący jest zobowiązany na żądanie Najemcy do przedstawienia tytułu prawnego uprawniającego go do przekazania Najmowanej przestrzeni Najemcy (przykładowo wypisem z katastru dotyczącego nieruchomości), a to najpóźniej do pięciu dni roboczych od otrzymania wezwania od Najemcy.
5. Wynajmujący jest zobowiązany przekazać Najemcy posprzątaną Najmowaną przestrzeń oraz zaznaczyć go z obowiązującymi regulaminem porządku domowego, w ramach którego znajduje się Najmowana przestrzeń (jeśli takowy regulamin istnieje).

Artykuł 4 - Obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czynszu w pełnej wysokości oraz w terminie.

2. Najemca zobowiązuje się używać Najmowaną przestrzeń zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, wyłącznie w celu tymczasowego mieszkania.
3. Najemca jest zobowiązany do zapobiegania szkodom oraz do przestrzegania zasad zachowania w domu zawartych w regulaminie domu.
4. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o potrzebie dokonania napraw, których przeprowadzenie spoczywa na Wynajmującym, oraz umożliwić ich przeprowadzenie.
5. Najemca zobowiązany jest przekazać na koniec okresu najmu Najmowaną przestrzeń wysprzątaną oraz w stanie w jakim ją przyjął od Wynajmującego.

Artykuł 5 - Rozwiązanie najmu

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić kiedykolwiek na podstawie pisemnego porozumienia Stron.
2. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę bez podania przyczyny i bez zachowania okresu wypowiedzenia nie później niż do dnia przekazania Najmowanej przestrzeni zgodnie z warunkami anulowania Wynajmującego.
3. Najemca jest uprawniony rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia poprzez doręczenie pisemnego oświadczenia o rozwiązaniu Umowy Wynajmującemu pod warunkiem:
 - a. Wynajmujący nie wywiąże się z obowiązków wskazanych w art. 3 ust. 3 Umowy w terminie 48 godzin od doręczenia Wynajmującemu zgłoszenia, lub
 - b. Wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku wskazanego w art. 3 ust. 4 Umowy, lub
 - c. uniemożliwienia wykorzystywania Najmowanej przestrzeni zgodnie z celem Umowy.
4. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy poprzez pisemne oświadczenie złożone Najemcy z zachowaniem trzydniowego terminu wypowiedzenia liczonego od dnia doręczenia oświadczenia pod warunkiem, że:
 - a. Najemca zalega z zapłatą Czynszu lub innego świadczenia wynikającego z Umowy ponad 6 dni,
 - b. Najemca udostępnił Najmowaną przestrzeń lub jej część osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c. Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do zaprzestania naruszeń dalej narusza postanowienia Regulaminu domu lub regulaminu porządku domowego,
 - d. Najemca dokonuje remontu, przeróbek w Najmowanej przestrzeni bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub
 - e. Najemca nie stawiał się w celu prawidłowego przekazania Najmowanej przestrzeni mieszkalnego do godziny 20:00 w dniu następującym po dniu rozpoczęcia najmu bez usprawiedliwienia lub uzgodnienia z Wynajmującym. Wówczas Najemca nie jest uprawniony do żądania zwrotu pierwszego Czynszu, którego wysokość zostaje zaliczona na pokrycie kary umownej, którą Wynajmujący może nałożyć na Najemcę w wysokości odpowiadającej wysokości pierwszego Czynszu za naruszenie powyższego obowiązku Najemcy.
5. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia na podstawie pisemnego oświadczenia doręzonego Najemcy,
 - a. pod warunkiem naruszenia przez Najemcę obowiązków wskazanych w art. 4 ust. 2 Umowy,
 - b. lub jeśli przekracza liczbę osób w rezerwacji,
 - c. jeśli pobyt gości przekracza limit określony w art. 2.4 niniejszej Umowy; lub
 - d. lub gdy istnieją uzasadnione podstawy do przypuszczenia, że zachodzi groźba wystąpienia szkody w Najmowanej przestrzeni lub jego wyposażenia.Najemca nie jest uprawniony do żądania wówczas zwrotu zapłaconego Czynszu, którego wysokość zostaje zaliczona na pokrycie kary umownej, którą Wynajmujący może nałożyć na Najemcę w wysokości odpowiadającej wysokości zapłaconego Czynszu za naruszenie Umowy przez Najemcę, oraz Najemca jest zobowiązany do wysprzątania Najmowanej przestrzeni w terminie jednego dnia od doręczenia oświadczenia o rozwiązaniu Umowy.
6. Rozwiązanie niniejszej Umowy nie wpływa na żadne prawa Stron w zakresie rekompensaty pieniężnej drugiej Strony wynikających z niniejszej Umowy.
7. Każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania niniejszej Umowy bez wskazywania przyczyny za pisemnym oświadczeniem o rozwiązaniu umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni od dnia doręczenia oświadczenia o rozwiązaniu Umowy drugiej Stronie.
8. Umowa Najmu w każdym przypadku wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta niniejsza Umowa Najmu, bez konieczności podejmowania przez strony dalszych działań.

Artykuł 6 - Postanowienia końcowe

1. Strony wspólnie postanawiają, że cała korespondencja pomiędzy nimi będzie realizowana za pośrednictwem FLATIO®. Wiadomości oraz inne dokumenty przesłane drugiej Stronie za pośrednictwem konta w FLATIO® uznaje się za doręczone najpóźniej do 24 godzin od ich wysłania (o ile nie umówiono się lub nie udowodniono inaczej).

2. Zawarcie niniejszej Umowy nie ma na celu zapewnienia potrzeb mieszkalnych Najemcy, a stanowi jedynie najem na okres tymczasowy.
3. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią integralną część Umowy.
4. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia zgodnie z art. 2 ust. 10 i następne Ogólnych warunków handlowych opublikowanych na FLATIO®.
5. Strony wspólnie postanawiają, wprowadzić następujący warunek rozwiązujący Umowę. Brak zapłaty pierwszego Czynszu zgodnie z art. 2 ust. 1 Umowy przez Najemcę powoduje ziszczenie się warunku i przyjęcie że Umowa z dniem jej zawarcia została rozwiązana, chyba że Strony postanowią inaczej. Jeśli Najemca dokona zapłaty Czynszu określonego w art. 2 ust. 1 Umowy po terminie płatności, a Wynajmujący do 24 godzin nie złoży oświadczenia o rozwiązaniu Umowy, uważa się że warunek rozwiązujący określony w niniejszym ustępie nie został spełniony a Umowa trwa nadal.
6. Umawiające się Strony niniejszym oświadczają i zapewniają sobie nawzajem oraz FLATIO®, że każda z nich posiada zdolność prawną i spełnia wymogi prawne ustanowione na mocy obowiązującego prawa dotyczącego zawarcia niniejszej Umowy najmu.

Zawarta zdalnie 06.05.2025 07:11

John Doe
Wynajmujący

Jack Happy
Najemca