

WYNAJMUJĄCY:

Jan Kowalski
ul. Marszałkowska 10/2, Warszawa

NAJEMCA:

Michał Wiśniewski
ul. Wilcza 25/8, Warszawa

Warszawa, dnia 15 października 2023 r.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

§ 1. Przedmiot umowy: Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny nr 8 położony w Warszawie przy ul. Wilczej 25, o powierzchni 48 m².

§ 2. Czas trwania: Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 listopada 2023 r. do dnia 31 października 2024 r.

§ 3. Opłaty i kaucja:

- Czynsz najmu wynosi 3 500 zł miesięcznie, płatny do 10. dnia każdego miesiąca.
- Najemca ponosi opłaty eksploatacyjne (czynsz do spółdzielni i media) w kwocie ok. 800 zł miesięcznie.
- Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości 7 000 zł (dwukrotność czynszu).

§ 4. Wypowiedzenie i opuszczenie lokalu:

- Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełen okres płatności.
- Strony ustalają, że kaucja podlega automatycznemu zaliczeniu na poczet zaległości czynszowych, a w przypadku opóźnienia w wydaniu lokalu po zakończeniu umowy Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

§ 5. Postanowienia dodatkowe:

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

.....
(Wynajmujący)

.....
(Najemca)

Załącznik nr 1 do akt sprawy (Adnotacja dowodowa / Sprawozdanie komornicze):

- Najemca Michał Wiśniewski zaprzestał płacenia czynszu i opłat w lipcu 2024 r. (zaległość wynosi obecnie za 3 miesiące: $3 \times 4\,300\text{ zł} = 12\,900\text{ zł}$).
- Uwaga procesowa:** Wynajmujący wysłał SMS z żądaniem opuszczenia lokalu, lecz NIE skierował pisemnego upomnienia z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty (art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów). Najemca złożył pisemne oświadczenie, że w lokalu zamieszkuje z nim jego małoletnia córka (10 lat) oraz niepełnosprawna matka, co wyklucza wykonanie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego.