

ZAŁĄCZNIK 2: OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU

1. DEFINICJE	
W niniejszej umowie i wszystkich załącznikach, wymienione terminy oznaczają co następuje:	
Protokół Wydania/Zwrotu Lokalu	Dokument zawierany przez Strony w dniu wydania oraz zwrotu Lokalu wraz z uwzględnieniem zastrzeżeń i odnotowaniem wad Lokalu, stanu Wyposażenia, dokumentacją fotograficzną oraz spisem liczników
Umowa Najmu	Umowa najmu - indywidualne warunki umowne wraz z załącznikami, aneksami lub porozumieniami
Budynek	Obiekt budowlany, w którym znajduje się Lokal, obejmujący również przestrzenie przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców
Umowa Poręczenia	Umowa trójstronna w której poręczyciel (Rendin) gwarantuje zapłatę zobowiązań dłużnika (Najemcy) wobec wierzyciela (Wynajmującego) wynikających z Umowy Najmu w zakresie i na warunkach w niej wskazanych
Wyposażenie	Sprzęt, wyposażenie AGD i inne umeblowanie znajdujące się w Lokalu.
Lokal	Dom, mieszkanie lub inna powierzchnia mieszkalna będąca przedmiotem Umowy Najmu
Strona	Najemca lub Wynajmujący
Strony	Najemca i Wynajmujący
Czynsz najmu	Opłata należna Wynajmującemu z tytułu użytkowania Lokalu
Czynsz administracyjny	Opłata za administrowanie Budynkiem i utrzymanie części wspólnych m.in.: klatek schodowych, wind, piwnic, parkingów, terenów zielonych itp. niekiedy uwzględniająca zaliczki na ogrzewanie, wodę lub wywóz śmieci, zawierająca wynagrodzenie zarządcy oraz składkę na fundusz remontowy.
Odsetki za opóźnienie	Odsetki ustawowe za opóźnienia, o których mowa w art. 481 KC
Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego	Odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 UOL, tj. odszkodowanie za używanie Lokalu bez tytułu prawnego po zakończeniu obowiązywania Umowy Najmu.
Rendin/Poręczyciel	RENDIN POLSKA SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Twardej 18, 00-105 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000886037, o numerze NIP 5252853348, REGON: 388311920, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000 zł, w całości opłaconym
KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
UOL	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)
Media i inne opłaty związane z najmem	Usługi zamówione przez którąkolwiek ze Stron i związane z użytkowaniem i utrzymaniem Lokalu. Szczegółowy podział kosztów usług opisany jest w Załączniku 1.
Opłata serwisowa	Opłata należna Rendin z tytułu świadczenia usług doradczych, w tym pomocy prawnej przy realizacji Umowy Najmu oraz objęcia Umowy Najmu gwarancją na podstawie Umowy poręczenia i zgodnie z warunkami Regulaminu Usług Rendin

2. ROZPOCZĘCIE NAJMU, WYDANIE LOKALU ORAZ CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU

- 2.1 Umowa Najmu jest ważna od dnia jej podpisania.
- 2.2 Umowa Poręczenia i ochrona z nią związana zaczyna obowiązywać po spełnieniu wszystkich następujących warunków:
- 2.2.1 Umowa Najmu jest podpisana;
 - 2.2.2 nadszedł termin wydania Lokalu;
 - 2.2.3 Lokal został wydany.
- 2.3 Umowa Najmu zawierana jest na czas oznaczony wskazany w Umowie, nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 10 lat.
- 2.4 Po podpisaniu Umowy Najmu Wynajmujący przekaże Lokal, a Najemca go odbierze na podstawie podpisanego Protokołu Wydania Lokalu.
- 2.5 Lokal zostanie wydany po dokonaniu pierwszej płatności Czynszu na rzecz Wynajmującego.
- 2.6 Zwłoka Najemcy z przyjęciem Lokalu nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty Czynszu oraz pozostałych opłat wynikających z Umowy Najmu.

3. ŚRODKI DOSTĘPU ORAZ DOSTĘP DO LOKALU

- 3.1 Wynajmujący gwarantuje określoną liczbę środków dostępu do Lokalu (w tym zestawów kluczy, kart dostępu, kodów do drzwi itp.), zgodnie z ustaleniami w Protokole Wydania Lokalu. W przypadku, gdy Najemca poprosi o dodatkowe środki dostępu do Lokalu, zostaną one zamówione przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
- 3.2 Najemca nie ma prawa do samodzielnego powielania jakichkolwiek środków dostępu do Lokalu.
- 3.3 Minimum jeden zestaw środków dostępu do Lokalu pozostanie pod kontrolą Wynajmującego.
- 3.4 Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego o kradzieży lub utracie posiadania jakichkolwiek udostępnionych mu środków dostępu do Lokalu. W przypadku wystąpienia powyższego zdarzenia, Wynajmujący ma prawo do zmiany zamków, kodów dostępu lub wykonania wszelkich czynności niezbędnych do zagwarantowania ochrony przyszłego bezpiecznego dostępu do Lokalu przed zagrożeniem ze strony osób trzecich, na koszt Najemcy.
- 3.5 W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w obecności świadków.
- 3.6 Jeżeli wejście do Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
- 3.7 Najemca, po wcześniejszym ustaleniu terminu, zobowiązany jest udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu dokonania przeglądu stanu technicznego lub okresowego oraz wykonania robót obciążających Wynajmującego (napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wod.-kan., CO, CW i gazowej), a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
- 3.8 Najemca, po wcześniejszym ustaleniu terminu, zobowiązany jest udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu weryfikacji jego stanu oraz stanu Wyposażenia, lecz nie częściej niż raz na kwartał.
- 3.9 Jeżeli do zakończenia Umowy Najmu pozostał mniej niż jeden miesiąc, Najemca umożliwi Wynajmującemu, wraz z osobami zainteresowanymi najmem Lokalu, zbadanie stanu Lokalu i wejście do Lokalu po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

- 4.1 Lokal może być wykorzystywany wyłącznie do celów mieszkalnych.
- 4.2 Do obowiązków Najemcy należy:
- 4.2.1 zawiadomienie Wynajmującego w przypadku jego nieobecności w Lokalu przez ponad 21 kolejnych dni oraz w sytuacjach, gdy nieobecność Najemcy może spowodować uszkodzenie Lokalu lub instalacji w Lokalu;
 - 4.2.2 korzystać z Lokalu i Budynku z dbałością i zgodnie z przeznaczeniem, mając na uwadze interesy innych mieszkańców i sąsiadów;
 - 4.2.3 poprosić Wynajmującego o konsultacje i jeśli to możliwe, pomoc w rozwiązywaniu problemów, które wystąpiły w Lokalu i/lub dotyczą Wyposażenia (problemy ze sprzętem AGD, wyszukiwanie i interpretacja instrukcji producenta, wymiana filtrów wentylacyjnych, itp.);
 - 4.2.4 niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o wszelkich wyrządzonych szkodach/problemach lub wykryciu szkody/problemu, w tym uszkodzeniach Budynku, Lokalu, a także opóźnieniach w płatności Czynszu. W przypadku wystąpienia w/w wydarzeń, Najemca zrobi wszystko, co w jego mocy, aby natychmiast zmniejszyć potencjalne szkody oraz umożliwić Wynajmującemu dostęp do Lokalu;

4.2.5 usuwanie drobnych usterek w Lokalu, które można usunąć niewielkim nakładem (czyszczenie lub konserwacja), a także wymiana elementów ulegających zużyciu m.in. wymiany żarówek lub baterii. Szczegółowy zakres obowiązku naprawy i konserwacji określa art. 6b UOL.

4.3 Korzystając z Lokalu i Budynku Najemca obowiązany jest przestrzegać:

4.3.1 wszelkich obowiązujących przepisów prawa i właściwych regulaminów;

4.3.2 zasad i przepisów Budynku, jeśli mają zastosowanie;

4.3.3 warunków konserwacji i użytkowania Wyposażenia;

4.3.4 wymagań dostawców Mediów.

4.4 Następujące czynności wymagają akceptacji Wynajmującego wyrażoną w drodze wiadomości e-mail:

4.4.1 zakwaterowanie osób trzecich w Lokalu;

4.4.2 trzymanie zwierząt domowych w Lokalu;

4.4.3 dokonywanie zmian i ulepszeń w Lokalu,

Wyrażenie zgody przez Wynajmującego nie zwalnia Najemcy od ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone w Lokalu, przez osoby, zwierzęta przebywające w Lokalu lub powstałe przy remontach.

4.5 Surowo wzbronione jest palenie na terenie Lokalu, w tym, na balkonie/tarasie. Jeżeli pokoje wyposażone są w czujnik dymu Najemca jest zobowiązany do monitorowania stanu czujnika i w razie potrzeby wymiany jego baterii.

4.5.1 Zignorowanie zakazu palenia może spowodować konieczność przeprowadzenia remontu lub zamówienia usługi czyszczenia, których koszty pokryje Najemca.

4.6 Zabrania się podnajmu lub najmu Lokalu oraz oddawania go do nieodpłatnego użytku.

4.7 Najemca ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z Mediami, posiadanej przez Wynajmującego.

4.8 Najemca przekazuje Wynajmującemu wszystkie zawiadomienia, które dotarły do Najemcy lub na adres Lokalu, a które zostały zaadresowane do Wynajmującego lub przeznaczone są dla Wynajmującego.

5. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

5.1 Wynajmujący odpowiada za dokonywanie napraw Lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, zgodnie z art. 6a UOL.

5.2 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy lub braki w dostawie Mediów, jak również remonty i renowacje przeprowadzane w częściach wspólnych Budynku.

5.3 Wynajmujący ma obowiązek zapewnić, aby Najemca został powiadomiony za pośrednictwem wiadomości e-mail o każdej przesyłce skierowanej do Najemcy, ale wysłanej do Wynajmującego lub na adres Lokalu, po rozwiązaniu Umowy Najmu, i przechowywać je będzie przez okres 1 miesiąca kalendarzowego po zakończeniu Umowy Najmu. Po tym czasie Wynajmujący ma prawo do zniszczenia w/w przesyłki.

6. CZYNSZ NAJMU I INNE OPŁATY

6.1 Najemca będzie płacić Czynsz za każdy pełny tygodniowy okres rozliczeniowy z góry, do: 1 dnia miesiąca kalendarzowego, 7 dnia miesiąca kalendarzowego, 14 dnia miesiąca kalendarzowego i 21 dnia miesiąca kalendarzowego, na rachunek bankowy Wynajmującego lub gotówką bezpośrednio do rąk Wynajmującego, po uzgodnieniu z Wynajmującym. Jeżeli płatność jest dokonywana bezpośrednio na rzecz Wynajmującego, Wynajmujący wystawia na prośbę Najemcy pokwitowanie.

6.2 Najemca może zapłacić Czynsz z góry za cztery pełne okresy płatności, obejmujące dany miesiąc kalendarzowy.

6.3 Oprócz Czynszu Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty za Media i inne opłaty związane z najmem, zgodnie z Załącznikiem 1 do Umowy Najmu.

6.4 Najemca będzie dokonywał płatności za Media i inne opłaty związane z najmem w ciągu 5 dni od otrzymania od Wynajmującego informacji o wysokości opłaty i jej podstawie lub będzie dokonywał opłat zgodnie z terminem wskazanym na dokumencie rozliczeniowym otrzymanym od dostawcy usług. Najemca jest zobowiązany dokonywać opłat np. za internet, telewizję kablową itp. zgodnie z zawartymi przez siebie umowami.

6.5 W przypadku, gdy odczyty liczników nie są zautomatyzowane, Najemca przekazuje je w uzgodniony sposób do 1 dnia następnego miesiąca.

6.6 Opłaty dotyczące świadczeń takich jak m.in.: ciepła i zimna woda, centralne ogrzewanie itp. opłacane na podstawie zaliczek, a następnie faktycznego zużycia, będą szczegółowo rozliczone przez Wynajmującego w okresach rocznych bądź półrocznych. O rozliczeniu tych opłat Wynajmujący powiadomi Najemcę także po zakończeniu Umowy Najmu. Najemca jednocześnie oświadcza, że zobowiązuje się do zwrócenia Wynajmującemu ewentualnych niedopłat wyżej wymienionych świadczeń w

terminie 7 dni od powiadomienia o ich wysokości.

6.7 O ewentualnych zmianach w naliczaniu opłat przez spółdzielnię mieszkaniową/wspólnotę mieszkaniową Wynajmujący powiadomi Najemcę. Zmiana tych opłat nie stanowi zmiany warunków Umowy Najmu.

6.8 Strona odpowiedzialna będzie uiszczać opłatę za Opłatę serwisową zgodnie z miesięczną fakturą wystawianą przez Rendin, na rachunek bankowy w niej wskazany.

6.9 W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie Czynszu najmu, Czynszu administracyjnego, Opłaty Serwisowej, opłat za Media i innych opłat związanych z najmem, Wynajmujący i/lub Rendin mają prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.

7. ZAKOŃCZENIE OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU

7.1 Umowa Najmu wygasa po upływie okresu, na jaki została zawarta.

7.2 Strony mogą rozwiązać Umowę Najmu na mocy porozumienia Stron.

7.3 Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę Najmu zgodnie z postanowieniami art. 11 ust. 2 pkt 1-4 UOL, w formie pisemnej z 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z podaniem dokładnej przyczyny wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:

7.3.1 pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową Najmu lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

7.3.2 jest w zwłóce z zapłatą Czynszu lub innych opłat związanych z najmem, w tym opłat za Media, za co najmniej za cztery pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy Najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

7.3.3 wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,

7.3.4 używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu Budynku.

7.4 Najemca ma prawo wypowiedzieć Umowę Najmu zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (KC). Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę wymaga formy pisemnej.

8. ZWROT LOKALU

8.1 Po zakończeniu Umowy Najmu, Najemca zwróci Lokal i Wyposażenie w takim samym stanie, w jakim Wynajmujący przekazał Lokal Najemcy (opisany w Protokole Wydania Lokalu), uwzględniając wszelkie zmiany wynikające z prawidłowego użytkowania, a Wynajmujący odbierze Lokal i Wyposażenie na podstawie podpisanego Protokołu Zwrotu Lokalu.

8.2 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód wyrządzonych w Lokalu lub innych częściach Budynku przez siebie, osoby i zwierzęta z nim mieszkające lub osobę przebywającą w Lokalu lub Budynku za zgodą lub zaproszeniem Najemcy.

8.3 Jeżeli Lokal i Wyposażenie nie zostaną zwrócone w stanie czystym i niezmiennym, ponad normalne zużycie Wynajmujący wykona prace porządkowe i konserwacyjne, których koszt pokryje Najemca.

8.4 Najpóźniej w dacie zakończenia Umowy Najmu, Najemca zobowiązany jest również:

8.4.1 usunąć adres Lokalu z ewidencji ludności, ewidencji działalności gospodarczej i wszystkich innych ewidencji, jeżeli adres ten był używany jako adres zameldowania Najemcy, członków rodziny Najemcy oraz jakichkolwiek osób trzecich związanych z Najemcą;

8.4.2 zwrócić wszystkie środki dostępu do Lokalu. Jeżeli Najemca nie zwróci wszystkich środków dostępu do Lokalu lub w wypadku powzięcia przez Wynajmującego informacji o powielaniu środków dostępu do Lokalu bez zgody Wynajmującego, koszty wymiany zamków i/lub systemów bezpieczeństwa oraz inne koszty związane z wykonanymi pracami i/lub wydatkami zostaną zwrócone Wynajmującemu przez Najemcę.

8.5 W dniu zakończenia Umowy Najmu Strony dokonają przeglądu stanu Lokalu i sporządzą stosowny Protokół Zwrotu Lokalu. Jeżeli jedna ze Stron nie stawia się na podpisanie Protokołu Zwrotu Lokalu w dniu zakończenia Umowy Najmu, zwrot Lokalu i Wyposażenia uważa się za dokonany przez drugą stronę, przy założeniu, że Strona ta posiada podpis jednego świadka.

8.6 Jeżeli po opuszczeniu przez Najemcę Lokalu okaże się, że w Lokalu pozostawiono rzeczy będące własnością Najemcy, przedmioty te uznaje się za porzucone w celu ich wyzbycia się, oraz, w konsekwencji Wynajmujący nabywa prawo do tych przedmiotów. Niezależnie od powyższego Najemca zobowiązuje się pokryć koszty usunięcia i utylizacji w/w przedmiotów, w

przeciwnym razie Wynajmujący może uczynić to na koszt i ryzyko Najemcy.

9. ODSZKODOWANIE ZA KORZYSTANIE Z LOKALU BEZ TYTUŁU PRAWNEGO

9.1 Zawierając Umowę Najmu, Najemca przyjmuje do wiadomości, że jeżeli nie opuści dobrowolnie Lokalu po zakończeniu obowiązywania Umowy Najmu, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu Odszkodowania za korzystanie z Lokalu bez tytułu prawnego.

9.2 Odszkodowanie przysługuje w wysokości odpowiadającej wysokości Czynszu najmu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać w zamian za najem Lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa strat poniesionych przez Wynajmującego, Wynajmujący może również żądać wypłaty dodatkowego odszkodowania. Ponadto, w ramach odszkodowania Najemca płaci Wynajmującemu także inne opłaty za używanie Lokalu, jakie byłyby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

9.3 Jeżeli Wynajmujący nie poinformuje Najemcy o wysokości należnego odszkodowania niezwłocznie po zakończeniu obowiązywania Umowy Najmu, Najemca zapłaci odszkodowanie miesięczne w wysokości 4 - krotności Czynszu najmu wraz z innymi opłatami za używanie Lokalu, jakie byłyby obowiązany Najemca opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania odszkodowania dodatkowego, jeżeli wypłacone odszkodowanie okaże się niewystarczające.

9.4 Wypłata odszkodowania powinna być dokonywana raz w miesiącu z góry do 10 dnia miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Wynajmującego lub gotówką bezpośrednio na rzecz Wynajmującego. W przypadku płatności przelewem Najemca wskazuje w tytule „Odszkodowanie za korzystanie z Lokalu bez tytułu prawnego” oraz miesiąc/rok, za który dokonywana jest płatność.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

10.1 Wszelkie zmiany Umowy Najmu dokonywane są w formie dokumentowej w rozumieniu KC za pośrednictwem platformy Rending, pod rygorem nieważności.

10.2 W przypadku uznania któregośkolwiek z postanowień Umowy Najmu za nieważne, pozostałe postanowienia Umowy Najmu pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić takie nieważne postanowienie nowym, podobnym do postanowienia uznanego za nieważne.

10.3 Strony uzgadniają, że w przypadku wystąpienia sporu, w pierwszej kolejności będą dążyć do jego polubownego rozwiązania w drodze negocjacji.

10.4 Jeżeli spór nie może zostać rozwiązany w sposób wskazany powyżej, właściwy jest miejscowy sąd powszechny miejsca położenia Lokalu.