

ZAŁĄCZNIK 2: OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU

1.DEFINICJE	
W niniejszej umowie i wszystkich załącznikach do niej oraz arkusza warunków specjalnych, jeśli ma on zastosowanie, wymienione terminy oznaczają co następuje:	
Protokół Wydania	Dokument zawierany przez Strony w fazie oddania Lokalu wraz z Wyposażeniem, w celu udokumentowania wydania Lokalu i jego stanu w momencie wydania
Umowa Najmu	Wszystkie dokumenty (zarówno podpisane i niepodpisane), które są częścią pakietu umowy najmu - załączniki, aneksy, warunki produktowe i ogólne warunki itp.
Budynek	Należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się Lokal, obejmujący cały Obiekt oraz przestrzeń wspólna dla mieszkańców
Poręczenie	Umowa trójstronna w której poręczyciel (Rendin) gwarantuje spełnienie, zapłatę, lub wykonanie zobowiązań dłużnika (Najemcy) wobec wierzyciela (Wynajmującego) wynikających z Umowy Najmu w zakresie wskazanym przez Rendin
Wyposażenie	Sprzęt, wyposażenie AGD i inne meblowanie znajdujące się w Lokalu
Lokal	Dom, mieszkanie lub inna powierzchnia mieszkalna będąca przedmiotem Umowy Najmu
Strona	Najemca lub Wynajmujący
Strony	Najemca i Wynajmujący
Odsetki za opóźnienie	Odsetki ustawowe za opóźnienia, o których mowa w art. 481 Kodeksu Cywilnego
Czynsz	Suma opłat czynszowych i należnych za Media
Opłata czynszowa	Opłata czynszowa wymieniona w Umowie Najmu, punkt 5
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.
Rendin - dostawca usługi Solution	RENDIN POLSKA SP. Z O.O. spółka utworzona i istniejąca na podstawie prawa polskiego, z siedzibą 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, która oferuje platformę usług Solution
Solution	Usługa (rozwiązanie) Rendin w zakresie najmu, które obejmuje umowę najmu, poręczenie oraz zarządzanie nimi i wsparcie.
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	Usługi zamówione przez którąkolwiek ze Stron i związane z użytkowaniem i utrzymaniem Lokalu. Szczegółowy podział kosztów usług opisany jest w Załączniku 1.

2. WYDANIE LOKALU
2.1 Po podpisaniu Umowy Najmu Wynajmujący przekaze Lokal, a Najemca go odbierze na podstawie podpisanego protokołu Wydania, w którym opisane są warunki panujące w Lokalu, jego stopień czystości i wyposażenie. 2.2 Lokal zostanie wydany po dokonaniu pierwszej płatności Czynszu na rzecz Wynajmującego. 2.3. Zwłoka Najemcy z przyjęciem Lokalu nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty Czynszu i opłat za Usługi Dodatkowe z tytułu Lokalu. 2.4. Po zakończeniu Umowy Najmu, Najemca przekaze Lokal, a Wynajmujący odbierze Lokal na podstawie podpisanego protokołu Wydania, w którym opisane są warunki panujące w Lokalu, jego stopień czystości i wyposażenie. 2.5 Dodatkowo, przy potwierdzaniu Protokołu Wydania, stan Lokalu jest również potwierdzany za pomocą zdjęć wykonanych podczas Wydania, które są dodawane do Protokołu Wydania. 2.6 Zawierając Umowę Najmu Strony wyłączają uprawnienia Najemcy z tytułu rękojmi, o której mowa w art. 664 KC, w związku z wadami Lokalu nieujawnionymi w Protokole Wydania, a istniejącymi w chwili przekazania Lokalu.

3. DOSTĘP DO LOKALU

- 3.1 Wynajmujący gwarantuje określoną liczbę zestawów kluczy (w tym karty dostępu, kody do drzwi, jeśli dotyczy), zgodnie z ustaleniami w Protokole Wydania. W przypadku, gdy Najemca poprosi o dodatkowe zestawy kluczy, 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 kluczy dostępu pozostanie pod kontrolą Wynajmującego.
- 3.4. Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego o kradzieży, o utracie posiadania jakichkolwiek udostępnionych mu środków dostępu do Lokalu.
- 3.5 W przypadku wystąpienia powyższego zdarzenia, Wynajmujący ma prawo do zmiany zamków lub wykonania wszelkich czynności niezbędnych do zagwarantowania przyszłego dostępu do Lokalu bez zezwolenia, na koszt Najemcy.

4. CZAS OBOWIĄZYWANIA, PRZEDŁUŻENIE I ZAKOŃCZENIE UMOWY

- 4.1 Umowa Najmu zaczyna obowiązywać po spełnieniu wszystkich następujących warunków:
- 4.1.1. Umowa Najmu jest podpisana
- 4.1.2 Pierwsza opłata czynszowa zostaje zaksięgowana na rachunku bankowym Wynajmującego
- 4.1.3 Lokal został wydany
- 4.1.4 Poręczenie jest zawarte pomiędzy Najemcą, Wynajmującym i Rendin (wyłącznie oświadczenie Rendin składane jest na piśmie).
- 4.2 Umowa Najmu zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy. O ile Strony nie postanowią inaczej, Umowa Najmu zawierana jest na okres 12 miesięcy. Poręczenie jest ważne do końca obowiązywania Umowy Najmu lub przez 12 miesięcy, w zależności od tego, co nastąpi wcześniej i wymaga odnowienia na podstawie warunków wskazanych w Umowie Najmu.
- 4.3 Akceptując Umowę Najmu Strony wyrażają zgodę na wyłączenie stosowania art. 674 KC.
- 4.4 Przedterminowe rozwiązanie Umowy Najmu jest regulowane przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego w zakresie właściwej jurysdykcji.
- 4.5 Wszelkie zmiany Umowy Najmu zostaną zachowane w formie dokumentu i zapisane na platformie rendin.pl.
- 4.6 Najpóźniej w Dacie zakończenia Umowy Najmu, Najemca zobowiązany jest:
- 4.6.1 zwrócić Lokal (wraz ze wszystkimi środkami dostępu) w takim samym stanie, w jakim Wynajmujący przekazał Lokal Najemcy (opisanym w Protokole Wydania, o którym mowa w punkcie 2.1 Ogólnych Warunków Umowy Najmu), uwzględniając wszelkie zmiany wynikające z prawidłowego użytkowania; i
- 4.6.2 usunąć adres Lokalu z ewidencji ludności i wszystkich innych ewidencji, jeżeli adres ten był używany jako adres zameldowania Najemcy, członków rodziny Najemcy oraz jakichkolwiek osób trzecich związanych z Najemcą.
- 4.7 W dniu rozwiązania Umowy Najmu Strony dokonają przeglądu stanu Lokalu i sporządzą stosowny Protokół Wydania.
- 4.7.1 Jeżeli jedna ze Stron nie stawi się na podpisanie Protokołu Wydania (zwrotu Lokalu) w terminie określonym w punkcie 4.8., zwrot Lokalu i Wyposażenia uważa się za dokonany na mocy dokumentu wydania sporządzonego przez drugą stronę, przy założeniu że Strona ta posiada podpis jednego świadka, a świadkiem tym jest osoba upoważniona przez Rendin.
- 4.9 Jeżeli Najemca nie zwróci wszystkich środków dostępu do Lokalu, koszty wymiany zamków i/lub systemów bezpieczeństwa oraz inne koszty związane z wykonanymi pracami i/lub wydatkami zostaną zwrócone Wynajmującemu przez Najemcę.
- 4.10 Najemca oświadcza, że 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.
- 4.11 Jeżeli do zakończenia Umowy Najmu pozostał mniej niż jeden miesiąc lub Strona rozwiązała ją zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego, Najemca będzie asystował Wynajmującemu w przekazaniu Lokalu. Obejmuje to umożliwienie Wynajmującemu, wraz z osobami pragnącymi wynająć Lokal, zbadanie stanu Lokalu i wejście do Lokalu po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą.

5. CZYNSZ I INNE OPŁATY

- 5.1 Najemca będzie płać 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 Najemcy pokwitowanie.
- 5.1.1 Najemca może zapłacić Czynsz z góry za cztery pełne okresy płatności, obejmujące dany miesiąc kalendarzowy, do dnia miesiąca kalendarzowego ustalonego w szczególnych warunkach Umowy Najmu.
- 5.1.2 Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę Najmu, jeśli Najemca spóźnia się z zapłatą Czynszu za cztery następujące po sobie terminy płatności (tj. łącznie miesiąc kalendarzowy), jak opisano w punkcie 9.3.3 Ogólnych Warunków Umowy Najmu.
- 5.2 Oprócz Czynszu Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty za Media zgodnie z Załącznikiem 1.
- 5.3 Najemca będzie uiszczać opłaty za Media zgodnie z otrzymanymi fakturami w ciągu 5 dni od otrzymania wezwania wystawionego przez Wynajmującego lub inny właściwy podmiot, ile nie ustalono inaczej w szczególnych warunkach Umowy Najmu.
- 5.4 Strona odpowiedzialna będzie uiszczać opłatę za usługę Rozwiązania na konto Rendin Polska Sp. z o.o. zgodnie z miesięczną fakturą wystawianą przez Rendin.

5.5 W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie Czynszu lub zwłoki w zapłacie za Media z tytułu Lokalu, Wynajmujący i/lub Rendin mają prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

- 6.1 Wynajmujący wyda Lokal oraz jego Wyposażenie i urządzenia zgodnie z warunkami Umowy Najmu.
- 6.2 Wynajmujący odpowiada za konserwację instalacji technicznych i urządzeń zwykłego zużycia.
- 6.3 Wynajmujący ma prawo sprawdzić stan Lokalu, Wyposażenia i Urządzeń w trakcie Umowy Najmu po uzgodnieniu z Najemcą. Wyjątkiem jest sytuacja, w której istnieją podstawy, aby podejrzewać naruszenie postanowień umowy lub znaczne uszkodzenie Lokalu. Wątpliwości należy zgłosić w formie pisemnej na platformie rendin.pl.
- 6.4 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy lub braki w świadczeniu usług.
- 6.5 Wynajmujący bierze pod uwagę naturalne (zwykłe) zużycie Lokalu i Wyposażenia oraz utratę wartości wyposażenia Lokalu (zgodnie z art. 6a UOL.), zużycie jest wliczane do czynszu najmu i koszt ten nie podlega zwrotowi.

7. PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

- 7.1 Lokal może być wykorzystywany wyłącznie do celów mieszkalnych.
- 7.2 Wraz z Lokalem Wynajmujący udostępni Najemcy sprzęt AGD, meble i inne elementy wyposażenia Lokalu (łącznie zwane Wyposażeniem) wymienione w Załączniku nr 3 (Stan Lokalu, Wyposażenie, Dostęp do Lokalu, zdjęcia)
- 7.3 Do obowiązków Najemcy należy:
 - 7.3.1 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;
 - 7.3.2 korzystać z Lokalu i Budynku z dbałością i zgodnie z przeznaczeniem, mając na uwadze interesy innych mieszkańców i sąsiadów;
 - 7.3.3 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.). Najemca zobowiązany jest do przestrzegania instrukcji używania, udostępnionej w formie elektronicznej przez Wynajmującego;
 - 7.3.4 niezwłocznie powiadomić Wynajmującego za pośrednictwem platformy rendin.pl 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 robi wszystko, co w jego mocy, aby natychmiast zmniejszyć potencjalne szkody oraz umożliwić Wynajmującemu dostęp do Lokalu;
 - 7.3.5 usuwanie drobnych usterek w Lokalu, które można usunąć niewielkim wysiłkiem (czyszczenie lub konserwacja), w tym m.in. wymiany żarówek lub baterii, szczegółowy zakres obowiązku naprawy i konserwacji określa art. 6b UOL.
- 7.4 Korzystając z Lokalu i Budynku Najemca obowiązany jest przestrzegać:
 - 7.4.1 Wszelkich obowiązujących przepisów prawa i właściwych regulaminów;
 - 7.4.2 Zasad i przepisów Budynku, jeśli mają zastosowanie;
 - 7.4.3 Warunków konserwacji i użytkowania wyposażenia; i
 - 7.4.4 wymagań Dostawców Mediów.
- 7.5 Następujące czynności wymagają e-mailowej akceptacji Wynajmującego (przy czym Najemca w takim wypadku ponosi pełną odpowiedzialność za potencjalną szkodę):
 - 7.5.1 Zakwaterowanie osób trzecich (w tym partnera, małżonka i rodziców; z wyjątkiem niepełnoletnich dzieci, które mogą być zakwaterowane bez pozwolenia);
 - 7.5.2 trzymanie zwierząt domowych w Lokalu;
 - 7.5.3 Dokonywanie zmian i ulepszeń w Lokalu, ale nawet w przypadku zmian lub napraw zaakceptowanych przez Wynajmującego, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Lokalu.
- 7.6 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.
- 7.6.1 Zignorowanie zakazu palenia może spowodować konieczność przeprowadzenia remontu. Koszty te, jeśli zajdzie taka potrzeba, pokryje Najemca, natomiast remont zostanie zorganizowany przez Wynajmującego.
- 7.7 Lokal i Wyposażenie muszą zostać zwrócone w stanie czystym i zgodnym z warunkami Protokołu Wydania i instrukcjami najmu. Jeżeli Lokal i Wyposażenie nie zostaną zwrócone w stanie czystym i niezmiennym, Wynajmujący lub Rendin wykona prace porządkowe i konserwacyjne, których koszt pokryje Najemca.
- 7.8 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. Jeżeli odpowiedzialność materialna w przypadku zajścia zdarzenia ubezpieczeniowego ogranicza się do udziału własnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu kosztów udziału własnego określonych w polisie ubezpieczeniowej.
- 7.9 Zabrania się podnajmu lub najmu Lokalu oraz oddawania go do nieodpłatnego użytku.
- 7.10 Najemca ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z Mediami, posiadanej przez Wynajmującego.

8. POWIADOMIENIA I INFORMOWANIE

8.1 Wszelkie powiadomienia, prośby, roszczenia i inne komunikaty wysyłane w związku z Umową Najmu (w tym przypomnienia o płatności) będą przekazywane drugiej Stronie za pośrednictwem platformy Rendin, z wyjątkiem dokumentów wymienionych w punktach 8.2 i 8.3. Powyższe nie ma zastosowania do dokumentacji związanej z wypowiedzeniem umowy najmu, która powinna być przesłana wyłącznie za pośrednictwem Poczty Polskiej listem poleconym lub dostarczona osobiście, za potwierdzeniem odbioru.

8.2 Faktury i wezwania do zapłaty za Czynsz, Dodatkowe Usługi i Usługi Najemcy uważa się za otrzymane w dniu ich wysłania na adres e-mail Najemcy lub adres Lokalu. Takie dokumenty mogą być również przekazywane za pośrednictwem poczty.

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

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

8.5 Wynajmujący ma obowiązek zapewnić, aby Najemca został powiadomiony pocztą elektroniczną o każdej przesyłce skierowanej do Najemcy, ale wysłanej do Wynajmującego lub na adres Lokalu, po rozwiązaniu Umowy Najmu, i przechowywać je będzie 1 miesiąc kalendarzowy po zakończeniu Umowy Najmu. Po tym czasie Wynajmujący ma prawo do zniszczenia w/w przesyłki.

8.6 Żadne z postanowień niniejszej Umowy najmu nie ogranicza odpowiedzialności Strony, która umyślnie naruszy postanowienia niniejszej Umowy Najmu.

9. ZAKOŃCZENIE OBOWIĄZYWANIA UMOWY

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

9.2. Strony mogą rozwiązać Umowę Najmu na mocy porozumienia Stron.

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

9.3.1. pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z Lokalu w sposób niezgodny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, wykazuje niedbalstwo, którego skutkiem jest uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku przez wszystkich mieszkańców, albo rażąco lub uporczywie narusza porządek, w tym dopuszcza się naruszenia porządku publicznego, lub

9.3.2. wynajął, podjął lub oddał do bezpłatnego korzystania Lokal lub jego część bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,

9.3.3. zalega z zapłatą Czynszu. Wynajmujący ma prawo skorzystać z prawa do wypowiedzenia, jeśli Najemca spóźnia się z zapłatą czynszu, kosztów ubocznych lub znacznej ich części za cztery pełne okresy płatności (tj. łącznie miesiąc kalendarzowy).

9.3.4. korzysta z Lokalu, który wymaga opuszczenia ze względu na konieczność rozbioru lub remontu Budynku.

9.4 Najemca ma prawo wypowiedzieć Umowę w przypadkach i na zasadach przewidzianych przez prawo polskie (Kodeks Cywilny). Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę wymaga formy pisemnej.

10. ODSZKODOWANIE ZA KORZYSTANIE Z LOKALU BEZ TYTUŁU PRAWNEGO

10.1. 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.

10.2. Odszkodowanie przysługuje w wysokości odpowiadającej wysokości Czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać w zamian za najem Lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa strat poniesionych przez Wynajmującego, Wynajmujący może również żądać wypłaty dodatkowego odszkodowania.

10.3. Jeżeli Wynajmujący nie poinformuje Najemcy o wysokości należnego odszkodowania niezwłocznie po zakończeniu obowiązywania Umowy Najmu, Najemca zapłaci odszkodowanie w wysokości miesięcznego Czynszu (czterokrotność okresowego Czynszu). Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania odszkodowania dodatkowego, jeżeli wypłacone odszkodowanie okaże się niewystarczające.

10.4. Wpłata 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.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

11.2 Jeżeli spór nie może zostać rozwiązany w sposób określony powyżej, właściwy jest miejscowy sąd powszechny.

11.3 W przypadku uznania któregokolwiek z postanowień Umowy Najmu za nieważne, pozostałe postanowienia Umowy Najmu pozostają w mocy.

11.4 W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić takie nieważne postanowienie nowym, podobnym, jeżeli chodzi o cel, do postanowienia uznanego za nieważne.

11.5 Wszelkie zmiany Umowy Najmu dokonywane są w formie dokumentowej w rozumieniu art. Kodeksu Cywilnego za pośrednictwem platformy Rendin pod rygorem nieważności.