

Rendin.



REGULAMIN USŁUG RENDIN - 1.6, ważny od 04.01.2024 r.

Drogi użytkowniku usług Rendin!

Niniejszy regulamin świadczenia usług przez Rendin określa ogólne zasady, którymi kieruje się Rendin przy świadczeniu usług. Zapoznaj się proszę z Regulaminem. Jeśli masz jakiegokolwiek pytania lub wątpliwości skontaktuj się z nami pod adresem info@rendin.pl.

Spis treści:

1. Definicje
2. Usługi Rendin
3. Warunki korzystania z Platformy
4. Gwarancja - Umowa poręczenia
5. Od kiedy rozpoczyna się ochrona najmu Rendin
6. Zasady wypłaty kwoty Poręczenia – Umowa cesji oraz Prawo regresu
7. Ogólne wyłączenia ochrony gwarancyjnej Rendin
8. Podwójna ochrona (np. Gwarancja Rendin vs ubezpieczenie lokalu)
9. Kiedy przedawniają się roszczenia z tytułu Umowy najmu
10. Opłaty za Usługi oraz opłaty dodatkowe - konsekwencje opóźnionej płatności
11. Fakturowanie
12. Ustalanie tożsamości stron i ich prawa do reprezentacji
13. Informacje i powiadomienia wysyłane stronom
14. Jakich informacji Rendin oczekuje od stron
15. Jakie są prawa Rendin, jeśli klient nie wywiązał się z obowiązku powiadomienia
16. Jak przestać korzystać z usług Rendin lub w jakich przypadkach ochrona najmu zostaje przerwana
17. Przetwarzanie danych osobowych
18. Dokumenty w językach obcych
19. Odstąpienie od Umowy poręczenia, reklamacje i rozwiązywanie sporów

Wyjaśnienia podane pod każdym akapitem mają charakter doprecyzowujący i mogą zmieniać się w czasie, najbardziej aktualne wyjaśnienia i najnowsze praktyczne przykłady można znaleźć na stronie internetowej Rendin

1. Definicje

Rendin	Rendin Polska sp. z o.o., ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa, www.rendin.pl, e-mail: info@rendin.pl, tel.: +48 22 695 53 79 Rendin oferuje długoterminowe usługi zarządzania najmem lokali mieszkalnych oraz wspierające rozwiązania gwarancyjne.
Usługi	Rendin świadczy swoim Użytkownikom usługi związane z wyszukiwaniem Najemcy poprzez możliwość zamieszczenia ogłoszenia na Platformie lub możliwość znalezienia oferty najmu (w przypadku Najemcy), weryfikację Najemcy, zawarcie bezpieczniejszej Umowy najmu w sposób elektroniczny, pomoc przy Problemach wynikających z Umowy najmu wraz z możliwością otrzymania kwoty Gwarancji na wypadek braku zapłaty należności przez Najemcę.
Procedury operacyjne	Wszelkie procedury operacyjne powstałe na podstawie zapisów Umowy najmu oraz z nich wynikające, przekazywane przez Rendin, w trakcie realizacji Umowy najmu, w celu uniknięcia ewentualnych Szkód, zapobieżenia zwiększeniu istniejących lub wystąpienia dalszych Szkód, a także dotyczące wytycznych w zakresie postępowania w przypadku opóźnień w płatnościach, będące w zgodzie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Przestrzeganie procedur operacyjnych jest warunkiem wypłaty kwoty Poręczenia.
Platforma	Środowisko internetowe stworzone przez Rendin (strona internetowa, aplikacja mobilna, narzędzie do zamieszczania ogłoszeń najmu tzw. Wirtualny Asystent itp.) do zarządzania Umowami najmu lokali i związanym z nimi rozwiązaniem gwarancyjnym. Na platformie odbywa się również komunikacja z Klientem oraz organizacja Usług.
Użytkownicy Platformy/ Klienci	Osoby pełnoletnie – powyżej 18 roku życia – Wynajmujący, Najemcy, administratorzy umów (np. zarządcy nieruchomości, pracownicy agencji nieruchomości oraz inni upoważnieni pełnomocnicy) posiadający pełną zdolność do czynności prawnych, którzy mogą wprowadzać dane, zawierać Umowy najmu i zarządzać nimi, zgłaszać zdarzenia związane z Problemami wynikającymi z Umowy najmu i wymieniać informacje z Rendin.
Konto użytkownika	Zarejestrowane konto użytkownika na Platformie, utworzone zgodnie z polityką prywatności Rendin, umożliwiające korzystanie z Usług, w tym zawarcie Umowy najmu.
Wynajmujący	Właściciel wynajmowanego lokalu lub osoba posiadająca do niego inny tytuł prawny.
Najemca	Użytkownik wynajmowanego lokalu.
Umowa najmu	Umowa o odpłatne korzystanie z lokalu na czas określony, nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 10 lat, zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą na podstawie wzoru Rendin, umieszczonego na Platformie, w zgodzie i na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym także Umowa najmu okazjonalnego oraz Umowa najmu instytucjonalnego.
Umowa najmu okazjonalnego	Umowa najmu lokalu, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.
Umowa najmu instytucjonalnego	Umowa najmu lokalu, zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.
Problemy wynikające z Umowy najmu	Problemy wynikające z Umowy najmu obejmują <u>długi</u> w postaci niezapłaconych opłat za używanie lokalu (czynsz najmu) oraz innych opłat niezależnych od Wynajmującego (opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych itp.), <u>Szkody</u> w mieniu Wynajmującego oraz <u>spory</u> pomiędzy Wynajmującym a Najemcą dotyczące Umowy najmu.
Rozwiązywanie problemów wynikających z Umowy najmu	Strony kontaktują się z Rendin w celu uzyskania wskazówek dotyczących rozwiązywania Problemów wynikających z Umowy najmu. W trakcie rozwiązywania problemu Rendin udziela porad i rekomendacji, lecz także wytycznych i instrukcji przekazując je Najemcy lub Wynajmującemu, jeżeli jest to konieczne w celu zapobieżenia Problemom wynikającym z Umów najmu.
Poręczenie/Gwarancja	Ochrona będąca gwarancją udzielaną przez Rendin na rzecz Wynajmującego w związku ze zgłoszeniem przez niego Uznanym roszczeń, zgodnie z warunkami Umowy poręczenia oraz Regulaminu, do wysokości w niej wskazanej.
Umowa poręczenia	Trójstronna umowa zawarta pomiędzy Wynajmującym, Najemcą a Rendin, w której Rendin zobowiązuje się do zapłaty kwoty Poręczenia w przypadku zgłoszenia przez Wynajmującego Uznanym roszczeń względem Najemcy.
Uznane roszczenie	Roszczenie Wynajmującego wobec Najemcy, którego podstawą jest zasadne, istniejące oraz wymagalne zobowiązanie Najemcy względem Wynajmującego z tytułu Umowy najmu, które zostało uznane przez Rendin, do wysokości kwoty Gwarancji. Aby roszczenie zostało uznane, Wynajmujący musi dostarczyć Rendin w odpowiednim czasie wystarczające dowody, które Rendin ocenił, jako zgodne z warunkami Umowy najmu, Umowy poręczenia oraz Regulaminu oraz które są zgodne z prawem i stanowią wystarczającą podstawę do udowodnienia roszczenia wobec Najemcy przed sądem.

Nieuznane roszczenie (Roszczenie odrzucone)	Roszczenie Wynajmującego wobec Najemcy, co do którego nie spełniono wymogów niezbędnych do jego uznania.
Umowa cesji	Umowa pomiędzy Wynajmującym a Rendin, na podstawie której Rendin wypłaca Wynajmującemu kwotę Poręczenia za Uznane roszczenia oraz przejmuje od Wynajmującego Uznane roszczenia.
Prawo regresu	Prawo Rendin dochodzenia od Najemcy zapłaty należności wynikających z tytułu Uznaných roszczeń, które Rendin przejął od Wynajmującego na podstawie Umowy cesji.
Szkoda	Działanie lub zaniechanie Najemcy, którego efektem jest szkoda w mieniu Wynajmującego. Szkoda polega na uszkodzeniu/modyfikacji mienia poprzez nieostrożne użytkowanie pomieszczeń i mienia m.in. wywiercone otwory do mocowania obrazów lub prowizorycznie zainstalowane półki, znaczne zarysowania lub uszkodzenia powierzchni (sufitów, ścian, podłóg, mebli itp.), które ograniczają lub zmieniają wartość użytkową lokalu, mebli, sprzętu AGD itp.
Naturalne zużycie (amortyzacja)	Zmiany i drobne wady powierzchni oraz wyposażenia lokalu, które pojawiają się podczas normalnego, codziennego użytkowania (blaknięcie kolorów na słońcu, mikro rysy na podłodze oraz innych powierzchniach, naturalnie wyrobione sprężyny sof, zużycie powierzchni, materiałów i urządzeń itp.), które nie zmieniają istotnie wartości użytkowej lokalu, mebli, sprzętu AGD itp.
Ogólna zasada zwrotu kosztów	O ile nie uzgodniono inaczej, Wynajmujący może obciążyć Najemcę, niezbędnymi kosztami celem wykazania Szko dy (m.in. koszty wycen i ekspertyz).
Należyta staranność	W trakcie najmu. Obowiązek Wynajmującego do starannego zarządzania swoim lokalem, do dokonywania ostrożnej oceny ryzyka i, w razie potrzeby, do podejmowania środków zapobiegawczych, a także do dbania o swoją nieruchomości w sposób rozsądny i ekonomiczny przez m.in. dbanie o sprawne działania instalacji lokalu, ustalanie kontrolnych spotkań z Najemcą lub przeprowadzanie kontroli w inny sposób w celu uzyskania odpowiedniego wglądu w stan lokalu i zachowanie Najemcy. Przyznanie kwoty Poręczenia jest zależne również od należytej staranności Wynajmującego. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu najmu. Zamieszczenie ogłoszenia z ofertą wynajmu lokalu w najbliższym możliwym dla wynajmującego terminie, pokazywanie go zainteresowanym oraz weryfikacja wiarygodności płatniczej kolejnych lokatorów (w przypadku zamiaru dalszego najmu z Rendin). Termin kilku dni do tygodnia wydaje się realnym terminem na zamieszczenie ogłoszenia, o ile wynajmujący nie napotkał przeszkód zdrowotnych lub związanych z zaplanowanym wcześniej wyjazdem. Na tych samych zasadach wynajmujący powinien przystąpić do renowacji, napraw lub odświeżenia lokalu przed kolejnym najmem, jeżeli z winy zaniedbań lokatora wynajmujący musi przywrócić lokal do należytego stanu (z uwzględnieniem normalnego zużycia). Do nieuzasadnionych przerw w najmie lokalu, które nie będą objęte ochroną Rendin, należą przerwy spowodowane remontami celem odświeżenia stanu lokalu niespowodowane zaniedbaniami najemcy, a także przeprowadzaniem remontów generalnych lokalu związanych z potrzebą wymiany instalacji lub zmian w lokalu podnoszących jego standard. Jeżeli prace prowadzone w lokalu z winy zaniedbań lokatora nie stoją obiektywnie na przeszkodzie w jego prezentowaniu potencjalnym nowym lokatorom, wynajmujący powinien prowadzić równocześnie prace remontowe oraz poszukiwania nowego lokatora.
Regulamin	Niniejszy regulamin zawierający ogólne warunki świadczenia Usług przez Rendin. Regulamin obowiązuje dla wszystkich aktywnych Umów najmu.
Specjalne Warunki Umowy najmu	Główna część Umowy najmu, w której strony podają swoje dane jako Wynajmującego oraz Najemcy, opisują przedmiot najmu, uzgadniają opłaty za używanie lokalu lub inne opłaty niezależne od Wynajmującego oraz wymieniają załączniki do Umowy najmu stanowiące jej integralną część.

2. Usługi Rendin

Rendin umożliwia bezpieczne zawieranie Umów najmu, które daje Wynajmującemu gwarancję rekompensaty za opłaty za używanie lokalu oraz inne opłaty niezależne od Wynajmującego wraz z ochroną mienia do wysokości kwoty Gwarancji, a Najemcy możliwość najmu bez kaucji.

Rendin oferuje następujące Usługi:

- 2.1. Umieszczenie oferty najmu na Platformie/wyszukiwarce ofert najmu
Za pośrednictwem Platformy możesz umieścić swojego ogłoszenia najmu lokalu, jeżeli poszukujesz Najemcy. Jako Najemca możesz przeglądać na Platformie oferty najmu dostępnych lokali.
- 2.2. Weryfikacja Najemcy
Rendin sprawdza historię płatności potencjalnych Najemców wskazanych przez Wynajmującego i nie pozwoli na podpisanie Umowy najmu z osobą, która dopuszcza się opóźnień w płatnościach lub posiada długi.
- 2.3. Platforma do zawarcia Umowy najmu z Najemcą i zarządzania najmem
Rendin stworzył rozwiązanie techniczne (środowisko internetowe oraz aplikację mobilną), za pomocą którego Wynajmujący może wynająć swój lokal Najemcy poprzez zawarcie umowy w sposób elektroniczny.
- 2.4. Zapobieganie potencjalnym stratom. Procedury operacyjne, organizowanie usług i doradzanie zaangażowanym stronom

Rendin reaguje na sygnały o potencjalnych problemach pomiędzy Wynajmującym a Najemcą. By zapobiegać ewentualnym Szkodom lub w przypadku Szkód już poniesionych, oraz w przypadku pojawiających się lub pogłębiających się zaległości w płatnościach wynikających z najmu, Rendin podejmuje dla Najemcy i Wynajmującego działania by zminimalizować wysokości strat. Dział Wsparcia Klienta oraz Departament Prawny udzielają porad prawnych, bieżącego wsparcia w negocjacjach pomiędzy stronami oraz kierują do odpowiednich Procedur operacyjnych lub instrukcji, a także zapewniają właściwe wzory dokumentów i oświadczeń. Zastosowanie przez Wynajmującego Należytej staranności oraz stosowanie się do Procedur operacyjnych i instrukcji udzielonych przez Rendin jest warunkiem niezbędnym wypłaty kwoty Poręczenia.

- 2.5. **Poręczenie/ Gwarancja**
Umowa najmu podpisana na Platformie gwarantuje wypłatę kwoty Poręczenia do wysokości wskazanej w Umowie poręczenia za opłaty za używanie lokalu oraz inne opłaty niezależne od Wynajmującego, a także Szkody w mieniu. Warunkiem wypłaty kwoty Poręczenia jest Należyta staranność, stosowanie się do Procedur operacyjnych a także właściwe udokumentowanie braku płatności należności oraz zaistnienia Szkody i jej zakresu.
- 2.6. **Cesja Uznanych roszczeń i przejęcie wierzycelności.**
Rendin ma prawo przejąć zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu Uznanych roszczeń, za które Rendin wypłacił Wynajmującemu kwotę Poręczenia na podstawie Umowy cesji.

3. Warunki korzystania z Platformy

- 3.1. Warunkiem korzystania z Platformy jest akceptacja Regulaminu i polityki prywatności Rendin (<https://rendin.pl/privacy>). Zakładając Konto użytkownika na Platformie i korzystając z Usług, użytkownik potwierdza, że przeczytał, zrozumiał i akceptuje Regulamin i politykę prywatności Rendin.
- 3.2. Użytkownik jest odpowiedzialny za upewnienie się, że podane przez niego informacje są kompletne i dokładne. Użytkownicy są odpowiedzialni za zgodność z prawdą dostarczanych przez nich informacji oraz za posiadanie prawa do przesyłanych przez siebie zdjęć (licencja lub prawa autorskie).
- 3.3. Użytkownik wyraża zgodę na udostępnianie przez Rendin określonych danych (takich jak: adres lokalu, prezentacja lokalu, zdjęcia lokalu, dane kontaktowe Wynajmującego) podmiotom trzecim w celu wykonywania czynności dozwolonych przez Wynajmującego (w szczególności udostępnianie ogłoszeń najmu przez Rendin na Platformie, a także portalach nieruchomości, mediach społecznościowych itp.).

Wyjaśnienie: Użytkownik ma dostęp do szeregu Usług, także poprzedzających zawarcie Umowy najmu (np. możliwość korzystania z publikacji ogłoszeń najmu (Digital broker), porad prawnych i technicznych dotyczących Umów najmu itp. Dlatego ważne jest, aby Użytkownik dokładnie zapoznał się z Regulaminem i polityką prywatności Rendin.

- 3.4. W przypadku pośrednictwa w stosunkach najmu, Użytkownik potwierdza, że jest upoważniony przez właściciela lokalu lub jego upoważnionego przedstawiciela do wykonywania czynności w jego imieniu oraz posiada stosowne pisemne upoważnienie w tym zakresie.
- 3.5. Użytkownik jest jedynym autoryzowanym użytkownikiem Konta użytkownika i jako jedyny powinien mieć do niego dostęp. Jest odpowiedzialny za zachowanie poufności i bezpieczeństwa danych logowania do konta i nie może ujawniać swoich danych uwierzytelniających osobom trzecim. Użytkownik powinien niezwłocznie powiadomić Rendin, jeśli podejrzewa, że jego dane uwierzytelniające zostały utracone, skradzione lub bezpieczeństwo Konta użytkownika zostało w inny sposób naruszone. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za działania prowadzone za pośrednictwem Konta użytkownika, chyba że Użytkownik nie dopuścił się zaniedbań w zakresie przestrzegania zachowania poufności danych i bezpieczeństwa danych takich jak niezgłoszenie nieautoryzowanego użycia lub utraty danych uwierzytelniających.

4. Gwarancja – Umowa poręczenia

4.1. Ochrona przed zakłóceniami płatności

- 4.1.1. Niepłacenie przez Najemcę Wynajmującemu czynszu najmu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, pobieranych przez Wynajmującego tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, za przynajmniej 4 okresy rozliczeniowe, pomimo uprzedzenia Najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, uważa się za zdarzenie kwalifikujące do wypowiedzenia Umowy najmu, a tym samym do otrzymania Gwarancji.

Wyjaśnienie: Po odnotowaniu zaległości wynoszących 4 okresy płatności np. brak zapłaty czynszu najmu za 4 tygodnie (czynsz najmu jest płacony w okresach tygodniowych) lub brak zapłaty za 4 miesiące opłat rozliczanych w okresach miesięcznych (np. m.in. czynsz administracyjny do wspólnoty mieszkaniowej lub rachunek za internet) lub brak zapłaty za 2 tygodnie czynszu najmu oraz 2 miesiące opłat rozliczanych w okresach miesięcznych, których okres rozliczeniowy nie pokrywa się z okresem zaległych płatności za czynsz najmu (np. rachunek za internet za marzec, czynsz administracyjny do wspólnoty mieszkaniowej za kwiecień oraz I i II tydzień czynszu najmu za maj), Wynajmujący jest zobowiązany do kontaktu z Rendin oraz do podjęcia czynności upominawczych wobec Najemcy, poprzedzających wypowiedzenie Umowy najmu, zgodnie z instrukcjami oraz Procedurami operacyjnymi. Jeżeli Najemca pomimo ostatecznego wezwania do zapłaty, nie zapłaci lub nie ustosunkuje się do wezwania, Wynajmujący jest zobowiązany wypowiedzieć Umowę najmu zgodnie z instrukcjami oraz Procedurami operacyjnymi.

- 4.1.2. Gwarancja obejmuje zapłatę kwoty do wysokości wskazanej w Umowie poręczenia, celem pokrycia zaległych opłat za używanie lokalu oraz innych opłat niezależnych od Wynajmującego lub Szkód.
- 4.1.2.1. **Najemca nie opuszcza lokalu pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu**
Najemca zamieszkujący lokal po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy najmu jest zobowiązany do dnia opuszczenia lokalu, co miesiąc, uiszczać Wynajmującemu odszkodowanie, w wysokości, jak gdyby Umowa

najmu obowiązywała nadal.

Wyjaśnienie: Odszkodowanie jest rekompensatą dla Wynajmującego za bezumowne korzystanie z lokalu przez Najemcę. Roszczenie o zapłatę odszkodowania jest również objęte Gwarancją. Strata poniesiona przez Wynajmującego z tytułu bezumownego korzystania z lokalu zostanie obliczona na podstawie dotychczasowej wysokości czynszu najmu sprzed rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu oraz rzeczywistych opłat za media.

4.1.2.2. Najemca opuszcza lokal przed terminem wygaśnięcia Umowy najmu

Jeżeli:

- Najemca bez uzgodnienia z wynajmującym opuszcza lokal lub
- Wynajmujący na drodze wypowiedzenia skutecznie rozwiązał Umowę najmu z winy Najemcy lub
- Najemca złożył Wynajmującemu niezasadne i nieskuteczne wypowiedzenie Umowy najmu

Wynajmującemu przysługuje Gwarancja w zakresie roszczeń z tytułu opłat za używanie lokalu oraz innych opłat niezależnych od Wynajmującego do 3 pełnych miesięcy kalendarzowych od dnia opuszczenia lokalu przez Najemcę, z zastrzeżeniem obowiązku zachowania Należytej staranności tj. jeżeli w tym czasie Wynajmującemu pomimo aktywnych działań, nie udało się wynająć lokalu kolejnemu Najemcy.

Wyjaśnienie: Powyższe dotyczy sytuacji, w której Najemca przedwcześnie opuścił lokal przed terminem wskazanym w Umowie najmu jako data wygaśnięcia Umowy najmu. W takiej sytuacji Wynajmujący, o ile jest przekonany o tym, że Najemca lokal opuścił, bez zamiaru powrotu, powinien przystąpić do następujących działań: weryfikacji stanu lokalu, sporządzenia protokołu zwrotu lokalu i przesłania go Najemcy, podsumowania roszczeń przeciwko Najemcy, wezwania Najemcy do zapłaty. W międzyczasie Wynajmujący powinien dokonać niezbędnych napraw, o ile Najemca wyrządził Szkody oraz poszukiwać kolejnego Najemcy.

Gwarancja za przestój w najmie do 3 miesięcy kalendarzowych nie przysługuje, jeżeli Wynajmujący wyraził zgodę Najemcy na wcześniejsze opuszczenie lokalu lub nawet zawarł z Najemcą porozumienie w zakresie rozwiązania Umowy najmu.

- 4.1.3. W przypadku zalegania z opłatami za używanie lokalu lub innymi opłatami niezależnymi od Wynajmującego, za 4 okresy rozliczeniowe Wynajmujący zobowiązany jest dołożyć wszelkich starań, aby zminimalizować ryzyko ewentualnego wzrostu zaległości, w tym niezwłocznie (jednak nie później niż w ciągu 7 dni, od dnia, w którym zaległości osiągnęły poziom 4 zaległych okresów płatności) poinformować Rendin, że Najemca opóźnia się z płatnościami i pomimo upomnień Wynajmującego, nie wywiązał się ze swoich zobowiązań umownych.

Wyjaśnienie: Wynajmujący powinien skorzystać ze wzorów wezwań do zapłaty dostępnych za pośrednictwem Działu Wsparcia Klienta: info@rendin.pl. W ten sposób Rendin otrzyma również powiadomienie o istnieniu długu. Jeżeli Najemca zalega z płatnościami, za mniej niż 4 okresy rozliczeniowe, Wynajmujący powinien skorzystać z tradycyjnego wezwania do zapłaty. Jeżeli Najemca zalega z płatnościami, za 4 lub więcej okresów rozliczeniowych, Wynajmujący powinien skorzystać z ostatecznego wezwania do zapłaty, pod groźbą rozwiązania Umowy najmu. Dział Wsparcia Klienta lub Departament Prawny wydają instrukcje lub udostępniają Procedury operacyjne celem prawidłowej i skutecznej windykacji płatności oraz ograniczenia wzrostu strat.

- 4.1.4. Wynajmujący zobowiązany jest do dołożenia wszelkich starań w celu jak najszybszego rozwiązania Umowy najmu w przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami za 4 okresy rozliczeniowe. Oznacza to, że Wynajmujący musi powołać się na prawo do wypowiedzenia Umowy najmu, a następnie z niego skorzystać (wypowiedzieć Umowę najmu), jeżeli w dniu, w którym minie dodatkowy termin na uregulowanie zaległości, Najemca nadal będzie zaległ Wynajmującemu za przynajmniej 4 okresy płatności.

Wyjaśnienie: Rendin może odmówić udzielenia ochrony, jeżeli Wynajmujący świadomie dopuścił do wzrostu zaległości powyżej 4 okresów płatności i nie podjął działań zapobiegawczych, o których mowa powyżej.

- 4.1.5. Kwota Poręczenia jest wypłacana, jeżeli:

- a) roszczenie jest wymagalne;
- b) Wynajmujący powiadomił Najemcę o roszczeniu i jego wysokości;
- c) Wynajmujący wyznaczył Najemcy dodatkowy termin miesięczny na zapłatę roszczenia (termin 30 – dniowy);
- d) Najemca nie zaspokoił roszczeń w dodatkowym terminie;
- e) Wynajmujący wypowiedział w sposób ważny Umowę najmu
- f) Wynajmujący dostarczył Rendin wszystkie dowody niezbędne do rozpatrzenia i uznania roszczenia.

- 4.1.6. Wypłata kwoty Poręczenia nastąpi na podstawie Umowy cesji wierzytelności pomiędzy Wynajmującym a Rendin. Z chwilą zawarcia Umowy cesji i zapłaty kwoty Gwarancji, zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu Uznanych roszczeń uważa się za spełnione, a prawo do roszczeń przechodzi na Rendin.

Wyjaśnienie: Skutki zawarcia Umowy cesji zostały szczegółowo opisane w pkt 6.3. Regulaminu.

4.2. Ochrona mienia Wynajmującego

- 4.2.1. W przypadku ochrony mienia Wynajmującego zdarzeniem szkodowym jest uszkodzenie lokalu i jego zawartości powstałe w wyniku działań lub zaniechań Najemcy, których Najemca pomimo wezwania nie zrekompensował ani dobrowolnie nie naprawił.

- 4.2.2. Ochrona mienia Wynajmującego obejmuje wypłatę kwoty Gwarancji do wysokości maksymalnej kwoty Poręczenia.

Wyjaśnienie: Czynsz najmu miesięczny pomnożony przez 10 to łączna granica Gwarancji, w tym za ochronę mienia.

- 4.2.3. Najemca odpowiada za Szkody w mieniu Wynajmującego, które miały miejsce w czasie, gdy lokal była w posiadaniu Najemcy (z wyjątkiem punktu 4.2.4).

Wyjaśnienie: Najemca odpowiada np. za dziury wywiercone w ścianach bez zgody Wynajmującego, meble zniszczone przez zwierzęta domowe, meble i wyposażenie wyniesione z lokalu i niezwrócone Wynajmującemu itp. Reasumując, niedbale korzystanie z lokalu, nieuzgodnione z

Wynajmującym zmiany, zniszczenie rzeczy, uszkodzenie rzeczy i inne tego typu Szkody obciążają Najemcę.

- 4.2.4. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za naturalne zużycie, pogorszenie i zmiany, które zachodzą podczas normalnego użytkowania lokalu.

Wyjaśnienie: Zmiany i drobne wady powierzchni i wyposażenia, które pojawiają się podczas normalnego, zadbanego użytkowania (blaknięcie koloru na słońcu, mikro rysy na podłodze od chodzenia, naturalne wyrobienie sprężyn sofy, zużycie powierzchni, materiałów i urządzeń, itp.), które nie zmieniają istotnie wartości i komfortu lokalu, w tym mebli, urządzeń itp. są naturalnym i normalnym zużyciem, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli strony uzgodniły odmiennie, że po zakończeniu okresu najmu Najemca zwróci lokal w stanie pozbawionym wszelkich śladów zużycia lub pogorszenia stanu spowodowanego normalnym umownym użytkowaniem, Rendin nie obejmie tego zakresu ochroną gwarancyjną.

- 4.2.5. Dowodami powstania Szkoły są m.in. protokół zdawczo - odbiorczy lokalu (Protokół wydania lokalu) potwierdzony przez Wynajmującego i Najemcę wraz z dokumentacją fotograficzną, a także protokół zdawczo - odbiorczy lokalu (Protokół zwrotu lokalu) potwierdzony przez Wynajmującego i Najemcę wraz z dokumentacją fotograficzną. W przypadku braku zatwierdzonego protokołu zdawczo - odbiorczego, udowodnienie zaistnienia oraz zakresu Szkoły może być trudne lub niemożliwe do udowodnienia. Nieudowodniona Szkoła nie może być rekompensowana w ramach Gwarancji.
- 4.2.6. Dowodami na okoliczność wysokości Szkoły oraz jej zakresu są m.in.: faktury, rachunki, paragony, wyceny, analizy, opinie fachowców lub firm, które zawodowo zajmują się świadczeniem usług naprawczych, a także linki do wycen lub cenników usług tych firm zamieszczonych w internecie.
- 4.2.7. Wypłata kwoty Gwarancji:
- 4.2.7.1 za Szkoły stwierdzone po rozwiązaniu Umowy najmu, nastąpi jeżeli:
- roszczenie jest wymagalne;
 - Wynajmujący powiadomił Najemcę o roszczeniu i jego wysokości;
 - Wynajmujący wezwał Najemcę, wyznaczając dodatkowy 14 - dniowy termin na zapłatę roszczenia;
 - Najemca nie zaspokoił roszczeń w dodatkowym terminie;
 - Wynajmujący dostarczył Rendin wszystkie dowody niezbędne do rozpatrzenia i uznania roszczenia.
- 4.2.7.2 za Szkoły stwierdzone w trakcie obowiązywania Umowy najmu, po jej rozwiązaniu, nastąpi jeżeli:
- roszczenie jest wymagalne;
 - Wynajmujący powiadomił Najemcę o roszczeniu i jego wysokości;
 - Wynajmujący wezwał Najemcę do zaprzestania niszczenia lub zaniedbywania mienia oraz wyznaczył Najemcy dodatkowy 14 - dniowy termin na zaprzestanie działań sprzecznych z Umową najmu oraz usunięcie skutków naruszeń;
 - Najemca nie zaspokoił roszczeń w dodatkowym terminie oraz nadal używa lokal w sposób sprzeczny z Umową najmu lub jego przeznaczeniem dopuszczając do powstania Szkoł lub zaniebbań;
 - Wynajmujący wypowiedział w sposób ważny Umowę najmu
 - Wynajmujący dostarczył Rendin wszystkie dowody niezbędne do rozpatrzenia i uznania roszczenia.
- 4.2.8. Wypłata kwoty Gwarancji nastąpi na podstawie Umowy cesji wierzytelności pomiędzy Wynajmującym a Rendin. Z chwilą zawarcia Umowy cesji i zapłaty kwoty Gwarancji, zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego wynikające z Uznaných roszczeń uważa się za spełnione, a prawo do tych roszczeń przechodzi na Rendin.
- 4.2.9. Ochrona mienia Wynajmującego obejmuje również przypadki, gdy Wynajmujący zwrócił się do ubezpieczyciela o naprawienie Szkoły wyrządzonej przez Najemcę, w wyniku czego, Wynajmujący, otrzymał wprawdzie kwotę Gwarancji, jednakże poniósł stratę w postaci udziału własnego, który zgodnie z warunkami umowy ubezpieczenia nie został mu wypłacony.

Wyjaśnienie: Przykładowo, w wyniku zaniedbania Najemcy stół Wynajmującego został uszkodzony. Koszt naprawy to 700,00 zł. W umowie z ubezpieczycielem, ubezpieczony jest obciążony franszyzą redukcyjną tzw. udziałem własnym w kwocie 200 zł. Aby zmniejszyć roszczenie Najemcy, Wynajmujący zwrócił się do ubezpieczyciela, z którym ma zawartą umowę ubezpieczenia lokalu o zwrot kosztu naprawy stołu w kwocie 700,00 zł. Z uwagi na odliczenie udziału własnego ubezpieczyciel wypłacił kwotę 500 zł. W związku z brakiem pokrycia Szkoły w pełnej wysokości, Wynajmujący posiada nadal stratę w wysokości 200 zł, którą ma prawo zgłosić Rendin i uzyskać ochronę gwarancyjną w tym zakresie.

- 4.2.9.1. Możliwość ubiegania się o zwrot zapłaty udziału własnego z kwoty Poręczenia, który nie został wypłacony Wynajmującemu zgodnie z warunkami ubezpieczenia, zależy od tego czy szkoda powstała z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

Wyjaśnienie: Należy udowodnić, że szkoda jest Szkołą w rozumieniu Regulaminu, tzn. że powstała z powodu działania lub zaniechania Najemcy, a nie jest spowodowana normalnym zużyciem, wadą samego urządzenia, zdarzeniem losowym itp. Przykładowo, w razie zalania lokalu z powodu awarii pralki rzeczoznawca w procesie uznawania szkody u ubezpieczyciela musi ustalić, czy szkoda została spowodowana wadą samej pralki, czy np. zaniebdaniem Najemcy (np. podczas prania Najemca przeladował pralkę ponad dozwoloną wagę).

- 4.2.9.2. Nieudowodnione i niepotwierdzone Szkoły nie są objęte Gwarancją i nie są rekompensowane przez Rendin.

- 4.2.10. Wypłata kwota Gwarancji nie przysługuje w przypadku:

- Uszkodzenia sprzętu, urządzenia lub ich wyglądu zewnętrznego niespodowodowanego zdarzeniami zewnętrznymi;

Wyjaśnienie: Przykładowo, jeśli sprzęt ulegnie awarii wewnętrznej, jest wadliwy lub przekroczył swój okres eksploatacji i przestał działać pomimo prawidłowego jego użytkowania przez Najemcę, Najemca nie ponosi odpowiedzialności.

- Utraty dochodów, utraconych korzyści i szkód niemajątkowych;

Wyjaśnienie: Objęcie Gwarancją zwrotu opłat za niezaplacony czynsz najmu przez Najemcę (za okres obowiązywania Umowy najmu) lub zwrotu

odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, (gdy Umowa najmu została rozwiązana na skutek wypowiedzenia lub wygasła, a Najemca zwleka ze jej zwrotem) nie jest równoznaczne z objęciem Gwarancją tzw. utraconych korzyści. Utracone korzyści to przede wszystkim kwota pieniężna, którą Wynajmujący mógłby otrzymać, gdyby Najemca nie naruszył swoich zobowiązań umownych. Na przykład, gdyby Najemca zwrócił Wynajmującemu lokal w dobrym stanie, Wynajmujący nie musiałby zajmować się remontem lokalu, a zatem mógłby ponownie wynająć lokal i nie utraciłby dochodów za ten okres, w którym lokal był pusty z powodu remontu.

c) Szkody niespowodowanej przez Najemcę lub osobę, która przebywała w lokalu za zgodą Najemcy;

Wyjaśnienie: Na przykład, jeśli włamanie skutkuje utratą, zniszczeniem lub uszkodzeniem mienia Wynajmującego, takie szkody nie podlegają Gwarancji, ponieważ nie zostały spowodowane przez Najemcę ani jakąkolwiek inną osobę, która przebywała w lokalu za jego zgodą.

d) Uszkodzeń spowodowanych długotrwałym procesem, niezależnym od działań czy zaniechań Najemcy;

Wyjaśnienie: Na przykład naturalne zużycie, rdza, pleśń.

4.3. Pomoc prawna w procesie eksmisji

4.3.1. W ramach Usług Rendin oferuje także Wynajmującemu pomoc prawną w postępowaniu przeciwko Najemcy o zwrot lokalu. Zakres pomocy uzależniony jest od rodzaju zawartej Umowy najmu oraz jest szczegółowo opisany w punkcie 6 Umowy Poręczenia.

Wyjaśnienie: W sytuacji, gdy Umowa najmu została rozwiązana w drodze wypowiedzenia lub wygasła wraz z upływem czasu, na który została zawarta, a Najemca odmawia opuszczenia lokalu i bezprawnie go nadal używa, Wynajmujący może zwrócić się do Rendin o pomoc w odzyskaniu lokalu. Jeżeli została zawarta Umowa najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego Wynajmujący może oczekiwać od Rendin pomocy w postępowaniu przez sądem i komornikiem.

4.3.2. Ochrona interesów prawnych Wynajmującego dotyczy tylko Uznaných roszczeń i tylko uzasadnionej pomocy prawnej zorganizowanej przez Rendin i nie obejmuje innych kosztów prawnych niezwiązanych z Rendin.

Wyjaśnienie: W przypadku ważnie zawartej Umowy najmu okazjonalnego lub Umowy najmu instytucjonalnego pomoc prawna dotyczy przygotowana odpowiednich pism w postępowaniu sądowym i komorniczym, w tym reprezentacji Wynajmującego przed komornikiem. Pomoc prawna nie uwzględnia ponoszenia opłat sądowych i komorniczych powstałych w postępowaniu dot. eksmisji, które Wynajmujący ponosi samodzielnie.

5. **Od kiedy rozpoczyna się ochrona najmu Rendin**

5.1. Ochrona Rendin obowiązuje od dnia spełnienia wszystkich poniższych warunków: a) zawarcia przez Wynajmującego i Najemcę Umowy najmu oraz będącej jej załącznikiem Umowy poręczenia; b) nadejścia terminu wydania przedmiotu najmu; oraz c) przeniesienia posiadania przedmiotu najmu na Najemcę.

Wyjaśnienie: Może się zdarzyć, że strony podpiszą Umowę najmu na przyszłość, tj. na dość długi czas przed przekazaniem lokalu w posiadanie Najemcy. W takich przypadkach Rendin zaleca pobranie opłaty rezerwacyjnej i zastrzeżenie w szczególnych warunkach Umowy najmu (pkt 7 Umowy najmu), że w przypadku odstąpienia przez Najemcę od Umowy najmu po jej zawarciu, ale przed przeniesieniem własności lokalu, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu opłaty rezerwacyjnej w całości lub w części, zgodnie z ustaleniami stron w Umowie najmu. Jeżeli nie dojdzie do odstąpienia od Umowy najmu, opłata rezerwacyjna może zostać zaliczona na poczet czynszu najmu za pierwszy miesiąc obowiązywania Umowy najmu.

5.2. Ochrona gwarancyjna zachowuje ważność do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, za wyjątkiem przypadków zakończenia ochrony, o których mowa w pkt 10 lub 16 Regulaminu.

6. **Zasady wypłaty kwoty Poręczenia – Umowa cesji oraz prawo Regresu**

6.1. Kwota Poręczenia zostanie wypłacona Wynajmującemu na zasadach oraz w terminie wskazanym w Umowie poręczenia.

6.2. Celem wypłaty kwoty Poręczenia jest doprowadzenie Wynajmującego do sytuacji jak najbardziej zbliżonej do tej, w jakiej znalazłby się, gdyby Problemy wynikające z Umowy najmu nie nastąpiły.

6.3. Wypłata kwoty Poręczenia z tytułu zaległych płatności i ochrony mienia Wynajmującego będzie miała miejsce na podstawie Umowy cesji wierzycelności zawartej pomiędzy Wynajmującym a Rendin. Z chwilą zawarcia Umowy cesji wierzycelności i wypłaty kwoty Poręczenia, Uznane roszczenia Wynajmującego wobec Najemcy wynikające z Umowy najmu uważa się za spełnione, a prawo do roszczeń w tym zakresie przechodzi na Rendin.

Wyjaśnienie: Dla Wynajmującego przeniesienie prawa do Uznanego roszczenia oznacza, że zobowiązanie Najemcy wobec Wynajmującego wygasa i Wynajmujący nie może już dłużej żądać od Najemcy zapłaty należności wynikających z tych roszczeń. Jedynym uprawnionym jest Rendin i to Rendin może na drodze sądowej dochodzić zapłaty z tytułu Uznanych roszczeń. Wynajmujący może w trakcie procesu zostać wezwany przez sąd lub przez Rendin do złożenia zeznań lub okazania dokumentu znajdującego się w jego posiadaniu. Wynajmujący może samodzielnie dochodzić zapłaty od Najemcy kwoty wynikającej z Odrzuconych roszczeń lub tych, które kwalifikowały się jako Uznane roszczenia, lecz nie zostały objęte ochroną gwarancyjną z uwagi na przekroczenie limitu kwoty Poręczenia i nie stały się z tego powodu przedmiotem Umowy cesji.

6.4. Jeżeli Rendin dowie się, że Wynajmujący wbrew Regulaminowi pobrał od Najemcy kaucję, Rendin umniejszy kwotę Poręczenia przyznaną za Uznane roszczenia o kwotę pobranej kaucji, o czym Wynajmujący zostanie poinformowany przed zawarciem Umowy cesji. W związku z powyższym w ramach Umowy cesji Wynajmujący przeniesie na rzecz Rendin wierzycelności w kwocie Uznanych roszczeń, a Rendin zapłaci Wynajmującemu kwotę Uznanych roszczeń pomniejszoną o kwotę pobranej od Najemcy kaucji.

6.5. Przeniesienie przez Wynajmującego na Rendin Uznanych roszczeń względem Najemcy na drodze Umowy cesji wierzycelności uprawnia Rendin do żądania od Najemcy zapłaty kwoty wynikającej z Umowy cesji na rzecz Rendin.

Wyjaśnienie: Zapłata przez Rendin na rzecz Wynajmującego Uznanych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy nie oznacza, że dług Najemcy został

zaspokojony i tym samym wygasł. W Wyniku zawartej Umowy cesji pomiędzy Wynajmującym a Rendin, Rendin staje się nowym wierzycielem Najemcy z tytułu Uznanych roszczeń objętych Umową cesji.

7. Ogólne wyłączenia ochrony gwarancyjnej Rendin

- 7.1. Przypadki mające miejsce przed rozpoczęciem okresu najmu lub po zakończeniu okresu najmu.
- 7.2. Przypadki spowodowane siłą wyższą (np. wojna, terroryzm, zamach stanu, strajk) oraz szkody niespodowodowane działaniem lub zaniechaniem Najemcy.
- 7.3. Roszczenia nieudowodnione (Roszczenia odrzucone).

Wyjaśnienie: Definicje wyjaśniono w rozdziale 1, wyjaśnienia podano również w pkt 4.2.6, 4.2.7. oraz podano przykłady wyłączeń w pkt 4.2.10.

- 7.4. Roszczenia Wynajmującego z tytułu opóźnień w płatnościach oraz kary umowne, z wyłączeniem odpowiedzialności Wynajmującego wobec osób trzecich.

Wyjaśnienie: Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek za opóźnienie oraz żądania kary za naruszenie zobowiązań niepieniężnych wynikających z Umowy najmu, (jeżeli takie kary zastrzegł w pkt 7 Umowy najmu), jednak nie są one objęte Gwarancją. Gwarancją są objęte odsetki oraz kary nałożone na Wynajmującego z powodu opóźnień w płatnościach przez Najemcę, nałożone na Wynajmującego przez podmiot trzeci np. dostawcę prądu, w przypadku, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. W sytuacji, gdy dostawca prądu naliczył odsetki ustawowe za opóźnieniach w płatnościach, a winę za opóźnienie ponosi Najemca, kwota odsetek zostanie objęta Gwarancją. Należy pamiętać, że Najemca nie ponosi winy za opóźnienia w płatnościach, jeżeli nie został w sposób prawidłowy powiadomiony o wysokości należności lub terminie zapłaty. Przy braku jasnego tytułu zapłaty Wynajmujący powinien rozliczyć wpłaconą przez Najemcę kwotę zaczynając od długów najdawniej wymagalnych. Reasumując, w przypadku istnienia bieżących długów z tytułu czynszu najmu oraz dawniej wymagalnych z tytułu opłat za media, Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności z wpłaconej przez Najemcę kwoty, o nieprecyzyjnym tytule wpłaty, pokryć opłaty za media, jeżeli te były wymagalne dawniej.

- 7.5. Przypadki, w których poszkodowanym jest osoba trzecia (na przykład sąsiad).

Wyjaśnienie: Ochrona Rendin nie ma zastosowania, jeśli na skutek zalania dojdzie do powstania Szkód w mieszkaniu sąsiadów z dołu.

- 7.6. Jeśli podczas procesu rozpatrywania roszczeń celowo podano nieprawidłowe informacje, w tym jeżeli osoba, która wystąpiła z roszczeniem, wprowadziła lub próbowała wprowadzić Rendin w błąd co do okoliczności lub wysokości roszczeń lub w inny sposób próbowała wprowadzić Rendin w błąd co do okoliczności Umowy najmu lub jej realizacji.

Wyjaśnienie: Oszustwa ubezpieczeniowe i inne oszustwa są przestępstwami, które Rendin ma obowiązek niezwłocznie zgłosić. Dlatego zawsze należy przedstawiać prawdziwe twierdzenia i fakty.

- 7.7. Ochrona mienia nie obejmuje tego, co nie jest lokalem lub jej integralną częścią. W związku z tym ochroną Rendin nie są objęte Szkody powstałe m.in. na miejscach parkingowych, w komórkach lokatorskich, wiatkach, garażach, ogrodzie, dotyczące np. bramy, zagospodarowania terenu itp.

Wyjaśnienie: Gwarancja obejmuje jedynie ochronę płatności oraz Szkody powstałe w lokalu z wyłączeniem pomieszczeń przynależnych lub związanych z nieruchomością.

- 7.8. Ochrona nie obejmuje Szkód w częściach wspólnych, gdy wynajmowana nieruchomość obejmuje tylko określoną część lokalu.

- 7.9. Ochrona mienia nie obejmuje Szkód w postaci zniszczenia lub braku pojedynczych, drobnych przedmiotów gospodarstwa domowego o nieznacznej wartości, a także zniszczeń roślin pozostawionych w lokalu.

Wyjaśnienie: Gwarancja nie obejmuje pojedynczych ubytków lub zniszczeń m. in. w zestawach kuchennych takich jak: zestaw sztućców, naczyń, szklanek, kieliszków itp.

- 7.10. Gwarancja nie ma zastosowania, jeśli lokal jest wykorzystywany do celów komercyjnych, podnajmowany lub wykorzystywany do zakwaterowania osób, które nie tworzą wspólnego gospodarstwa domowego.

Wyjaśnienie: Gwarancja nie obejmuje Szkód powstałych w lokalu, który został wynajęty np. dla celów zapewnienia zakwaterowania grupie pracowników budowlanych.

- 7.11. Gwarancja nie obejmuje dodatkowych opłat wychodzących poza zakres ochrony Rendin, innych niż opłaty za używanie lokalu (tj. czynsz najmu) oraz opłaty niezależne od Wynajmującego (tj. media), które zostały uzgodnione przez strony Umowy najmu, takie jak opłaty związane z przygotowaniem i zawarciem Umowy najmu.

Wyjaśnienie: Opłaty wynikające z pkt 8 Specjalnych Warunków Umowy najmu (tj. opłaty dla pośrednika, opłaty za przygotowanie Umowy najmu i inne prowizje) są wyłączone spod ochrony Rendin.

8. Podwójna ochrona (np. Gwarancja Rendin vs ubezpieczenie lokalu)

- 8.1. Jeżeli Wynajmujący lub Najemca może również domagać się odszkodowania w ramach umowy ubezpieczenia zawartej z ubezpieczycielem (np. ubezpieczenie mieszkania/domu), należy najpierw skontaktować się z ubezpieczycielem.

Wyjaśnienie: Jeżeli Wynajmujący lub Najemca wykupił polisę ubezpieczeniową, np. ubezpieczenie mieszkania/domu, roszczenie należy najpierw zgłosić do ubezpieczyciela. Jeżeli ubezpieczyciel uzna roszczenia tylko w części, strona może zwrócić się do Rendin o zwrot nieuznanych roszczeń, o ile roszczenia te mogą być uznane na podstawie Regulaminu.

- 8.2. Jeżeli Najemca lub Wynajmujący uprawniony do dochodzenia odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej zaniecha tego, ale spróbuje wszcząć postępowanie w Rendin, wówczas Rendin ma prawo zawiesić swoje postępowanie do czasu przedstawienia Rendin decyzji wystawcy polisy.

- 8.3. Szkody, które zostały lub mają zostać zrekompensowane w ramach polisy ubezpieczeniowej, nie są objęte ochroną gwarancyjną Rendin.

- 8.4. Zwrot udziału własnego Wynajmującego, za który ubezpieczyciel nie przyznał wypłaty zgodnie z warunkami polisy, nastąpi zgodnie z punktem 4.2.9. Regulaminu.

9. Kiedy przedawniają się roszczenia z tytułu Umowy najmu

- 9.1. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Umowy najmu wynosi 3 lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego.
- 9.2. Wyjątkiem są roszczenia Wynajmującego przeciwko Najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia lokalu, które przedawniają się z upływem 1 roku od dnia zwrotu lokalu.

Wskazanie: Zmiany i remonty przeprowadzone bez zgody Wynajmującego oznaczają, że Najemca uszkodził lokal Wynajmującego lub znajdujące się w nim wyposażenie.

- 9.3. Rendsin nie obejmuje ochroną gwarancyjną roszczeń, których termin przedawnienia upłynął, jak również roszczeń, które zostały zgłoszone Rendsin na mniej niż 2 miesiące przed upływem terminu przedawnienia.

Wyjaśnienie: Jeśli Wynajmujący nie zgłosił Najemcy swoich roszczeń w odpowiednim terminie i tym samym dopuścił do przedawnienia roszczeń, Rendsin ma prawo odmówić ochrony gwarancyjnej. Terminy przedawnienia mają charakter ustawowy, a upływ terminu przedawnienia oznacza, że Najemca ma prawo odmówić zaspokojenia roszczenia, co do których ten termin upłynął. Wynajmujący ma obowiązek zgłosić swoje roszczenia, wraz ze wszelkimi niezbędnymi dowodami na ich istnienie oraz wysokość, nie później niż na 2 miesiące przed upływem terminu przedawnienia, aby Rendsin mógł przeprowadzić procedurę uznawania roszczeń oraz zawierania Umowy cesji przed jego upływem.

10. Opłaty za Usługi oraz opłaty dodatkowe - konsekwencje opóźnionej płatności

- 10.1. Od dnia zawarcia Umowy najmu za pośrednictwem Platformy osoba zobowiązana zgodnie z Umową Najmu uiszcza na rzecz Rendsin tzw. Opłatę serwisową. Wysokość Opłaty serwisowej naliczana jest miesięcznie i stanowi wynagrodzenie Rendsin za Usługi z pkt od 2.3. do 2.6. Regulaminu. Wysokość Opłaty serwisowej naliczana jest na podstawie kwoty czynszu najmu określonej w Umowie najmu, jako jej procent. Jeśli zmieni się wysokość czynszu najmu, proporcjonalnie zmieni się również opłata za Usługi.

Wyjaśnienie: Opłata serwisowa za Usługi obejmuje koszt usług Rendsin związanych z nawiązaniem oraz ochroną najmu. Jeśli czynsz wzrośnie lub spadnie, Opłata serwisowa za Usługi odpowiednio się zmieni.

- 10.2. W przypadku braku poinformowania Rendsin o zmianie wysokości czynszu najmu, nie zmieni się wysokość Opłaty serwisowej jak również ochrona gwarancyjna będzie liczona po ostatniej znanej Rendsin stawce.

Wyjaśnienie: W przypadku Najmu okazjonalnego oraz Najmu instytucjonalnego podwyższenie czynszu najmu może nastąpić tylko na warunkach wskazanych w Umowie najmu, chyba że strony zawarły osobne porozumienie lub aneks w tym zakresie. Jeżeli Strony chcą zezwolić na zmianę wysokości czynszu najmu w trakcie obowiązywania Umowy najmu, muszą samodzielnie określić warunki zmiany wysokości czynszu w pkt 7 Umowy najmu.

- 10.3. Wysokość Opłaty serwisowej oraz dodatkowych opłat związanych z obsługą Umowy najmu jest określona w cenniku na stronie internetowej Rendsin.

Wyjaśnienie: Na stronie internetowej Rendsin znajduje się cennik określający również wysokość opłat naliczanych osobie zobowiązanej z powodu powtórnych wezwań do zapłaty (w przypadku opóźnień w zapłacie Opłaty serwisowej) oraz opłat z tytułu sporządzenia dla Najemcy harmonogramu płatności, w przypadku wniosku o rozłożenie zadłużenia względem Wynajmującego na raty.

- 10.4. Zapłata Opłaty serwisowej następuje na podstawie faktury wystawionej przez Rendsin.

- 10.5. Opłata jest płatna do 15. dnia każdego miesiąca, chyba że faktura stanowi inaczej.

- 10.6. Nietrzymanie faktury nie zwalnia osoby zobowiązanej do terminowego uiszczenia opłaty.

Wyjaśnienie: Szczegóły płatności oraz wysokość Opłaty serwisowej osoba zobowiązana znajdzie w punkcie 4 Umowy najmu.

- 10.7. Wynajmujący i Najemca w drodze porozumienia ustalają w Umowie najmu, które z nich jest zobowiązane do uiszczania miesięcznych Opłat serwisowych. Obowiązek zapłaty może zostać przeniesiony z jednej strony na drugą w drodze pisemnego porozumienia między stronami w okresie obowiązywania Umowy najmu.

- 10.8. Możliwe konsekwencje opóźnienia się Najemcy z opłatami Rendsin:

- 10.8.1. Ochrona Wynajmującego nie zostaje przerwana w przypadku niewykonania zobowiązania przez Najemcę.

- 10.8.2. Jeżeli strony ustaliły, że Najemca uiszcza Opłatę serwisową, ale Najemca spóźnia się z ich uiszczaniem lub ich znacznej części za dwa kolejne terminy płatności, Rendsin ma prawo zażądać od Najemcy kaucji w wysokości do 3-krotności czynszu najmu.

Wyjaśnienie: Rendsin wyśle Najemcy co najmniej dwa wezwania do zapłaty, wyznaczając co najmniej dwa tygodnie dodatkowego terminu płatności wraz z ostrzeżeniem, że w przypadku nieuiszczenia Opłaty serwisowej, ochrona Najemcy zostanie przerwana. Jeśli Najemca nie wywiąże się z obowiązku uiszczenia Opłaty serwisowej pomimo dodatkowego terminu, Usługi Rendsin i ochrona Najemcy zostaną zakończone, a Rendsin może zażądać od Najemcy kaucji w wysokości do 3 miesięcznych czynszów najmu.

- 10.8.3. Rendsin zobowiązany jest przechowywać wpłaconą przez Najemcę kaucję w instytucji kredytowej, oddzielnie od własnego majątku, na rachunku oprocentowanym średnią stopą procentową. Odsetki należą do Najemcy i są mu zwracane wraz z niewykorzystaną kwotą kaucji.

- 10.8.4. Po zwrocie lokalu Rendsin zwraca Najemcy kaucję wraz z naliczonymi odsetkami. Jeżeli w chwili zwrotu lokalu Najemca posiada zaległe płatności wobec Wynajmującego lub Rendsin, których Najemca nie opłacił pomimo wezwań do zapłaty, Rendsin potrąca te koszty z kaucji.

- 10.8.5. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku wpłaty kaucji, Rendsin może zainicjować pobranie kaucji od Najemcy. Koszt pobrania kaucji ponosi Najemca.

- 10.9. Możliwe konsekwencje spóźnienia się Wynajmującego z opłatami za usługi Rendsin:

- 10.9.1. Jeżeli strony ustaliły, że Opłatę serwisową ponosi Wynajmujący, a Wynajmujący spóźnia się z uiszczaniem opłat za usługi w dwóch następujących po sobie terminach, pomimo co najmniej dwóch wezwań do zapłaty ze strony Rendsin, Wynajmujący nie wywiązał się ze swojego zobowiązania, Usługi udzielone Wynajmującemu i wynikające z nich zabezpieczenia, w tym Gwarancję, uważa się za zakończone.

Wyjaśnienie: Rendsin wyśle Wynajmującemu co najmniej dwa wezwania do zapłaty, ustalając dodatkowy okres co najmniej dwóch tygodni na zapłatę

wraz z ostrzeżeniem, że w przeciwnym razie Usługi i ochrona zarówno Najemcy, jak i Wynajmującego zostaną przerwane. Jeżeli Wynajmujący nie wywiąże się z obowiązku uiszczenia Opłaty serwisowej pomimo dodatkowego terminu, Rendin jest zwolniony z tego obowiązku świadczenia Usług, w tym wypłaty kwoty Poręczenia.

- 10.9.2. Opóźnienie w zapłacie przez Wynajmującego nie zobowiązuje Najemcy do wpłacenia Wynajmującemu kaucji.
- 10.9.3. Rendin informuje strony o przerwie w świadczeniu Usług, zaprzestaniu objęcia ochroną gwarancyjną oraz o jej przyczynach.

11. Fakturowanie

- 11.1. Miesięczna faktura z tytułu Opłaty serwisowej zostanie przesłana e-mailem na podany w Umowie najmu adres. Na fakturze będzie wskazana należna kwota, termin płatności, numer rachunku bankowego Rendin oraz numer referencyjny, który należy wpisać w tytule zapłaty podczas opłacania faktury.

Wyjaśnienie: Należy pamiętać, że strona wskazana w Umowie najmu jest zobowiązana do uiszczania płatności za Usługi, niezależnie od tego, czy otrzymała fakturę. Zalecamy ustawienie płatności za Usługę, jako zlecenie stałe za pośrednictwem banku, gdyż kwota opłaty jest co do zasady niezmienna.

- 11.2. Jeżeli Umowa najmu nie rozpocznie się 1-go dnia miesiąca, faktura częściowa za pierwszy miesiąc zostanie naliczona proporcjonalnie do czasu trwania Umowy najmu w dniach. Faktura będzie wysyłana na początku każdego miesiąca kalendarzowego za kolejny miesiąc kalendarzowy, a osoba odpowiedzialna za płatność będzie miała czas od momentu otrzymania faktury do 15. dnia tego samego miesiąca kalendarzowego na jej opłacenie.
- 11.3. Jeśli uiszczona opłata jest niższa niż pełna wymagalna kwota, numer referencyjny płatności jest niejasny, albo Rendin nie jest w stanie określić na podstawie dostępnych informacji, za co otrzymano płatność, Rendin uzna fakturę za Usługi za niezapłaconą, dopóki Rendin nie będzie w stanie zidentyfikować otrzymanej płatności. W razie wątpliwości Rendin skontaktuje się z odbiorcą faktury.

Wyjaśnienie: Rendin może wysłać wezwanie do zapłaty za pośrednictwem poczty e-mail, wiadomością SMS lub skontaktować się telefonicznie. Opłatę uznaje się za otrzymaną dopiero po otrzymaniu pełnej kwoty w pełnej wysokości.

- 11.4. Jeśli zapłacono więcej, Rendin zwróci nadwyżkę lub zatrzyma ją jako zaliczkę na poczet przyszłych płatności.

Wyjaśnienie: Klient może zapłacić żądaną kwotę z góry. Faktury są nadal wysyłane co miesiąc, a każda faktura uwzględni kwotę przedpłaty lub kwoty należnej w dniu jej wystawienia.

- 11.5. W przypadku zaległej płatności Rendin prześle wezwanie do zapłaty. Pierwsze wezwanie będzie zawierać wyjaśnienie okoliczności zaległej płatności i wyznaczać nowy termin płatności. W wezwaniu Rendin opíše również szczegóły dalszego świadczenia Usługi oraz konsekwencje prawne nieuiszczenia tej opłaty w nowym terminie.

Wyjaśnienie: Rendin wyśle do dłużnika co najmniej dwa wezwania do zapłaty, wyznaczając dodatkowy termin co najmniej dwóch tygodni na zapłatę oraz ostrzegając o tym, co może się stać, jeśli opłata nie zostanie uiszczona.

- 11.6. Rendin jest uprawniony do pobierania Opłaty serwisowej od dnia rozpoczęcia Umowy najmu do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu zgodnie z punktem 11.7. Regulaminu, chyba że fakt rozwiązania Umowy najmu nie jest znany Rendin, w takim przypadku Rendin jest uprawniony do pobrania Opłaty serwisowej do dnia powiadomienia o rozwiązaniu Umowy najmu.

Wyjaśnienie: W przypadku, gdy strony nie sformalizują rozwiązania Umowy najmu na Platformie lub w inny sposób nie poinformują Rendin o rozwiązaniu Umowy najmu w odpowiednim czasie, może dojść do sytuacji, w której Rendin będzie nadal wystawiał faktury za Usługi z powodu braku wiedzy o rozwiązaniu Umowy najmu.

- 11.7. W przypadku rozwiązania Umowy najmu w trakcie trwania miesiąca, 15. dnia miesiąca lub później, strona zobowiązana uiszcza opłatę za Usługi za pełen miesiąc kalendarzowy. Ostatnia faktura zostanie wystawiona za pełny miesiąc kalendarzowy. W przypadku rozwiązania Umowy najmu przed 15. dniem danego miesiąca, strona zobowiązana ma prawo zażądać ponownego przeliczenia kwoty faktury i rozliczenia proporcjonalnego.

12. Ustalanie tożsamości stron i ich prawa do reprezentacji

- 12.1. Przed rozpoczęciem świadczenia Usług związanych z zawarciem Umowy najmu lub przed zawarciem Umowy cesji Rendin jest uprawniony do weryfikacji tożsamości stron, w razie potrzeby żądając dodatkowych dokumentów w celu weryfikacji danych osobowych i tytułu prawnego do lokalu.
- 12.2. W przypadku powzięcia przez Rendin wątpliwości co do prawdziwości przedstawionych danych i dokumentów, Rendin ma prawo odmówić rozpoczęcia świadczenia Usług związanych z najmem lub zawarcia Umowy cesji.

Wyjaśnienie: Na przykład, jeśli Umowę najmu chce podpisać we własnym imieniu matka, ale w rzeczywistości w lokalu będzie mieszkać jej córka, która nie przeszła weryfikacji przez Rendin, Rendin może odmówić świadczenia Usług, jeżeli dowie się o tym fakcie.

- 12.3. Jeżeli Wynajmujący lub Najemca działają za pośrednictwem przedstawiciela lub pełnomocnika należy przedłożyć Rendin podpisane elektronicznie lub poświadczony notarialnie pełnomocnictwo.

13. Informacje i powiadomienia wysyłane stronom

- 13.1. Rendin przekazuje stronom związane ze świadczeniem Usług powiadomienia, takie jak odpowiedzi na zapytania, instrukcje i Procedury operacyjne, faktury, wezwania do zapłaty i inne istotne informacje.
- 13.2. Rendin wysyła powiadomienia i informacje na ostatnio podane dane kontaktowe.
- 13.3. W przypadku, gdy Klient wyraził zgodę na otrzymywanie informacji o treści marketingowej, Rendin będzie wysyłał informacje o produktach i usługach, które mogą być dla Klienta interesujące w trakcie i po zakończeniu świadczenia Usług. Klient ma prawo i możliwość rezygnacji z otrzymywania takich informacji w dowolnym momencie poprzez poinformowanie Rendin o swojej woli na stronie internetowej Rendin lub poprzez wysłanie wiadomości e-mail na adres info@rendin.pl.

14. Jakich informacji Rendin oczekuje od stron

- 14.1. Strony zobowiązane są do poinformowania Rendin o wszystkich znanych im istotnych okolicznościach, które mogą mieć wpływ na świadczenie Usług Rendin oraz zawarcie lub realizację Umowy najmu.

Wyjaśnienie: Ważna informacja to przede wszystkim informacja, o którą Rendin prosi strony przy zawieraniu Umowy najmu.

- 14.2. Strony zobowiązane są do niezwłocznego poinformowania Rendin o następujących okolicznościach:

- 14.2.1. Ryzyko wystąpienia roszczenia;

Wyjaśnienie: Na przykład, jeśli Najemca nie uregulował zaległości pomimo dodatkowego terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty. Wynajmujący powinien poinformować Rendin, ponieważ istnieje powód, by sądzić, że może powstać roszczenie, którego Najemca nie ureguje.

- 14.2.2. Wystąpienie roszczenia;

- 14.2.3. Ryzyko zaniedbań w lokalu lub powstania Szkód;

- 14.2.4. Zmiany ważnych okoliczności określonych w Umowie najmu;

- 14.2.5. Rozwiązanie Umowy najmu;

Wyjaśnienie: Przez rozwiązanie Umowy najmu strony rozumieją jej zakończenie przed upływem czasu, na który została zawarta, w drodze wypowiedzenia lub w drodze porozumienia stron.

- 14.2.6. Przeniesienie własności (na przykład sprzedaż lokalu);

- 14.2.7. Inne istotne okoliczności.

15. Jakie są prawa Rendin, jeśli Klient nie wywiązał się z obowiązku powiadomienia

- 15.1. Jeżeli Wynajmujący lub Najemca nie poinformował Rendin o istotnej okoliczności mogącej mieć wpływ na realizację Usługi, albo celowo uniknął poinformowania o istotnej okoliczności lub podał nieprawdziwe informacje o istotnej okoliczności, Rendin może odstąpić od świadczenia Usług lub dostosować poziom oferowanych zabezpieczeń do skali zaniedbań.

Wyjaśnienie: Przyjmuje się, że okoliczność, o której Rendin wyraźnie zażądał informacji jest ważna. Istotne mogą być jednak również informacje, których Rendin wyraźnie nie zażądał, a które w sposób oczywisty miałyby wpływ na zawarcie Umowy najmu, np. takie jak informacja, że Najemca złożył do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości konsumenckiej.

- 15.2. Pomimo naruszeń ze strony Najemcy, Wynajmujący nie może być jednak pozbawiony ochrony gwarancyjnej, ani kwota Gwarancji nie może być w żaden sposób zaniżona, jeżeli Wynajmujący dochowuje Należytej staranności, respektuje zapisy Umowy najmu oraz Regulaminu.

16. Jak przestać korzystać z usług Rendin lub w jakich przypadkach ochrona zostaje przerwana

- 16.1. Usługi i ochrona Rendin będą obowiązywać przez cały okres trwania Umowy najmu, aż do jej rozwiązania lub wygaśnięcia. Roszczenia powstałe w okresie obowiązywania Umowy najmu mogą być zgłaszane przez strony również po jej zakończeniu, jednak aby otrzymać status Uznanych roszczeń, nie mogą one być przedawnione.

Wyjaśnienie: Rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy najmu musi zostać odnotowane na Platformie. Dzień zwrotu lokalu nie zawsze jest tym samym dniem, co dzień rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, z uwagi na odmienne ustalenia stron, brak możliwości porozumienia w tym zakresie lub bezumowne korzystanie z nieruchomości przez Najemcę.

- 16.2. Najemca może zrezygnować z Usługi, przez co strony rozumieją wypowiedzenie Umowy poręczenia, z co najmniej miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, złożonym Wynajmującemu oraz Rendin, z zastrzeżeniem następujących warunków:

- 16.2.1. Jeżeli Najemca chce wypowiedzieć Usługi w trakcie trwania Umowy najmu, Najemca musi niezwłocznie po złożeniu wypowiedzenia Wynajmującemu i Rendin wpłacić kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu na rachunek bankowy Wynajmującego, z dopiskiem „Kaucja za Umowę najmu”. W dniu przekazania kaucji świadczenie Usług zostaje przerwane.

- 16.3. Jeżeli strony ustaliły, że opłaty za Usługi ponosi Wynajmujący, a Wynajmujący zalega z płatnościami, Rendin może przerwać świadczenie Usług zgodnie z procedurą określoną w pkt 10.9 Regulaminu.

17. Przetwarzanie danych osobowych

- 17.1. Dane osobowe to wszelkie informacje dotyczące zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej.

- 17.2. Przetwarzanie danych osobowych to każda operacja dokonywana na danych osobowych, w tym zbieranie, porządkowanie, przechowywanie, modyfikowanie itp. danych osobowych.

- 17.3. Przetwarzanie danych podlega przepisom Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).

- 17.4. Zasady przetwarzania danych osobowych określa polityka prywatności Rendin, która jest dostępna pod adresem <https://rendin.pl/legal>.

18. Dokumenty w językach obcych

- 18.1. Językiem komunikacji jest język kraju, w którym świadczone są Usługi Rendin oraz w którym znajduje się przedmiot najmu.

Wyjaśnienie: W Polsce językiem urzędowym i językiem komunikacji jest język polski. Informacje, instrukcje, Procedury operacyjne, działania marketingowe, materiały objaśniające i tym podobne mogą być udostępniane również w języku angielskim. W przypadku rozbieżności w informacjach przekazywanych w innych językach niż język polski, pierwszeństwo mają sformułowania w języku polskim.

19. Odstąpienie od Umowy poręczenia, reklamacje i rozwiązywanie sporów

- 19.1. Klient będący konsumentem może odstąpić od Umowy poręczenia w terminie 14 dni od jej zawarcia bez podawania przyczyny. Do zachowania terminu odstąpienia od Umowy poręczenia wystarczy wysłanie oświadczenia przed jego upływem. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy może zostać złożone na adres siedziby Rendin lub elektronicznie na adres e-mail: info@rendin.pl. Jeżeli konsument wykonuje prawo odstąpienia od Umowy poręczenia, ma obowiązek zapłaty za świadczenia spełnione do chwili odstąpienia od Umowy poręczenia. Kwotę zapłaty oblicza się proporcjonalnie do zakresu spełnionego świadczenia, z uwzględnieniem uzgodnionej w Umowie poręczenia ceny lub wynagrodzenia.
- 19.2. Reklamacje dotyczące działalności Rendin można składać bezpośrednio do Rendin korzystając z oficjalnych danych kontaktowych (e-mail: info@rendin.pl, strona internetowa Rendin, adres siedziby Rendin).
 - 19.2.1. Rendin ustosunkuje się do reklamacji niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia jej otrzymania.
- 19.3. Jeżeli Rendin nie uznał reklamacji Klienta, a ten się nie zgadza z jego decyzją może on skorzystać z pozasądowych sposobów rozpatrywania reklamacji i dochodzenia roszczeń, w tym w szczególności przez poddanie sporu pod rozstrzygnięcie przed powiatowym rzecznikiem konsumentów. Powiatowi rzecznicy konsumentów są zlokalizowani przy starostwach powiatowych lub urzędach miasta (w przypadku miast na prawach powiatu), a ich zadaniem jest udzielania wsparcia merytorycznego, w tym bezpłatnej pomocy prawnej konsumentom. Więcej informacji znajduje się pod adresem: www.uokik.gov.pl, w zakładce „Polubowne rozwiązywanie sporów konsumenckich” lub na stronie www.prawakonsumenta.uokik.gov.pl.
- 19.4. Spory i nieporozumienia między stronami wynikające z Usług, których nie można rozstrzygnąć w drodze negocjacji, rozstrzygane są przez sądy powszechne właściwe dla miejsca zamieszkania Klienta będącego konsumentem lub w pozostałych przypadkach przez sąd właściwy dla siedziby Rendin.