

/Wzór/ **UMOWA NAJMU**

Umowa najmu zawarta w dniu roku w Gdańsku.
pomiędzy:
zameldowanym/ą pod adresem:

.....
legitymującym/ą się: Dowodem osobistym nr PESEL nr
zamieszkałym/ą pod adresem:

.....
Telefon kontaktowy:

.....
Adres poczty elektronicznej e-mail:

.....
w dalszej treści umowy **Najemca** lub Lokator lub Mieszkaniec lub łącznie z Wynajmującym
zwany/a Stronami.

a

.....
Właścicielem:

.....
legitymującym/ą się:

Reprezentowanym/ą na podstawie stosownego pełnomocnictwa lub umowy przez
Zarządzającego: Zojka-Rent Zofia Ważna z siedzibą w Gdańsku 80-410 przy
ul. K.K. Baczyńskiego 8C/1, NIP:PL9570232574.

w dalszej treści Umowy **Wynajmujący** lub łącznie z Najemcą zwany/a, Stronami.

Kontakt w sprawach Umowy dla Najemcy: tel. +48 789 479 197, e-mail: zojka@zojkarent.pl

o następującej treści:

§ 1.
Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy jest miejsce w Mieszkaniu / w Pokoju " " w lokalu
mieszkalnym znajdującym się w nieruchomości położonej pod adresem:

.....
2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo wynajmu Przedmiotu umowy
opisanego w ustępie poprzedzającym oraz że lokal jest wolny od wszelkich zobowiązań i
roszczeń osób trzecich ograniczających w jakikolwiek sposób wykonanie niniejszej umowy
oraz że przedmiot najmu znajduje się w należyтым stanie sanitarnym i technicznym i jest
zdatny do zamieszkania.

3. Na mocy niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot
najmu określony w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy do używania na czas oznaczony
od r. **do**r. a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu
umówiony miesięczny czynsz najmu oraz uiszczać comiesięczne opłaty eksploatacyjne
zgodnie z postanowieniami § 3 niniejszej Umowy.

4. **Najemcą/Najemcami** faktycznie zamieszkującą/yymi przedmiot najmu jest/są:

.....
5. Najemca oświadcza, iż wskazał prawdziwe dane osobowe w formularzu rezerwacyjnym.
Najemca oświadcza, iż otrzymał od Wynajmującego niniejszą Umowę wraz z Regulaminem.
Najemca oświadcza również, iż zapoznał się z warunkami niniejszej Umowy i Regulaminem

oraz akceptuje ich postanowienia. Regulamin najmu oraz wypełniony formularz rezerwacyjny (ankieta najemcy) stanowią integralną część niniejszej umowy.

6. Niniejsza umowa wchodzi w życie w chwili gdy zostaną spełnione łącznie przesłanki zawarcia Umowy najmu określone w Regulaminie najmu.

7. Strony zastrzegają możliwość przedłużenia umowy najmu za zgodą Stron. W przypadku chęci przedłużenia umowy, Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o tym fakcie najpóźniej na 30 dni kalendarzowych przed datą zakończenia trwania umowy. Niniejsza umowa może zostać przedłużona przed upływem okresu obowiązującej umowy najmu i jedynie poprzez zawarcie nowej umowy najmu na warunkach co najmniej takich samych jak dotychczasowa umowa.

§2

Wydanie Przedmiotu najmu

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi nie wcześniej niż w pierwszym dniu okresu najmu w obecności Najemcy i Wynajmującego.

2. W dniu wydania, Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zostanie opisany stan przedmiotu najmu na dzień jego wydania Najemcy lub Najemca w terminie trzech dni od daty odbioru lokalu zgłosi pisemnie Wynajmującemu wszelkie zauważone usterki wraz z dokumentacją fotograficzną. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w stanie w pełni zdatnym do umówionego użytku. Najemca w dniu wydania otrzyma od Wynajmującego klucze do przedmiotu najmu.

3. Niezależnie od ustalonej daty wydania, zobowiązanie do zapłaty czynszu obowiązuje od dnia rozpoczęcia najmu.

4. Termin oraz godzinę odbioru przedmiotu najmu Strony ustalają w porozumieniu co najmniej dzień przed jego wydaniem.

§3

Oplaty umowne związane z korzystaniem z Przedmiotu najmu

1. Strony ustalają **czynsz w kwocie** zł (słownie: zł) brutto. Kwota czynszu **zawiera rabat w kwocie 60 zł** (sześćdziesiąt zł) brutto.

2. Kwota czynszu płatna będzie za każdy miesiąc z góry bez dodatkowego wezwania, w terminie do 15-go dnia (każdego) miesiąca w formie przelewu na konto rachunku bankowego: Zojka-Rent Zofia Ważna nr **17 1160 2202 0000 0003 6900 3533**.

Przy czym **w przypadku otrzymania płatności umownych do 10-go dnia miesiąca** oraz braku jakichkolwiek innych zaległości po stronie Najemcy, **Wynajmujący udziela Najemcy rabatu o którym mowa w ust. 1 za dany miesiąc**. W przypadku braku otrzymania płatności umownych do 10-go dnia miesiąca kwota czynszu najmu określona w ust.1 zostanie zwiększona o kwotę rabatu tj. 60 zł brutto za dany miesiąc.

3. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu, Najemcę obciążają także **opłaty eksploatacyjne** związane z korzystaniem z lokalu, w szczególności: na poczet czynszu administracyjnego (na rzecz wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej), utrzymania nieruchomości wspólnej obejmującej fundusz remontowy, opłaty za media m.in. energię

elektryczną, wodę, gaz, ogrzewanie, względnie inne media doprowadzone do przedmiotu umowy, wywóz śmieci, opłaty za zarządzanie nieruchomością wspólną itp.

a) Wszelkie opłaty eksploatacyjne obciążają Najemcę, jednakże uiszczane będą na rzecz uprawnionych podmiotów przez Wynajmującego i Najemca uiszcza z góry na poczet opłat eksploatacyjnych comiesięcznie kwotę niezależnie od zużycia mediów **w kwocie zł** (słownie: zł) brutto, płatną jednocześnie z zapłatą czynszu najmu w formie przelewu dokonanego na konto bankowe zgodnie z § 3 ust. 2.

b) Jeżeli opłata dokonana przez Najemcę za opłaty eksploatacyjne będzie nie wystarczająca na ich opłacenie, Wynajmujący może zażądać od Najemcy niezwłocznej dopłaty - zwłaszcza gdy stan liczników przewyższy przeciętne zużycie. Najemca zobowiązuje się dokonać takiej dopłaty w terminie mu wyznaczonym.

c) Wynajmujący zastrzega sobie prawo możliwości zwiększenia wysokości opłat eksploatacyjnych w trakcie trwania najmu w przypadku gdy zwiększeniu ulegną koszty czynszu administracyjnego lub mediów dostarczanych do lokalu (zmiana taryfy) lub gdy zużycie mediów przekroczy dotychczasowe miesięczne zużycie prognozowane.

4. Za datę zapłaty uznawana jest data wpływu środków pieniężnych **na** wskazany **rachunek bankowy** Wynajmującego.

5. W opisie przelewu opłat umownych każdorazowo wskazuje się:

- a) imię i nazwisko Najemcy/ów
- b) miesiąc, którego przelew dotyczy
- c) kwotę opłaconą na poczet czynszu najmu, kwotę opłaconą na poczet opłat eksploatacyjnych oraz adres przedmiotu najmu.

6. Najemca/y ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w przedmiocie najmu. Odpowiedzialność Najemców za szkody i zobowiązania umowne jest solidarna.

7. Najemca w celu ochrony mienia własnego oraz uniknięcia ponoszenia kosztów szkód powstałych w przedmiocie najmu powinien wykupić polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osób fizycznych w życiu prywatnym z rozszerzeniem zakresu odpowiedzialności o szkody powstałe w mieniu najmowanym (Ubezpieczenie Najemcy) co najmniej do kwoty 50.000 zł i utrzymać ją we wskazanej kwocie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki Najemca zobowiązany jest przekazać w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy najmu na adres e-mail Wynajmującego

a) w przypadku najmu miejsca w Mieszkaniu, wykupienie ww. polisy Ubezpieczenia Najemcy jest obowiązkowe - jeśli Najemca nie wykona tego obowiązku, wysokość czynszu najmu określonego w ust.1 ulegnie zwiększeniu o 100 zł (sto) brutto w skali miesiąca do czasu dostarczenia potwierdzenia zawarcia polisy ubezpieczenia.

b) uzyskanie odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej, powinno być wykonane w całości staraniem Najemcy, oraz jest jego wyłączną odpowiedzialnością. Zaangażowanie Wynajmującego w tym zakresie ogranicza się wyłącznie do czynności koniecznych, bez których odzyskanie odszkodowania jest niemożliwe (np. udostępnienie dokumentów, pomieszczeń itp.).

8. Najemca zwróci Wynajmującemu koszty usług prawnych, z których Wynajmujący skorzystał w związku z ewentualnym wystąpieniem przeciwko Najemcy w szczególności o zapłatę należności wynikających z niniejszej umowy.

9. W razie zwłoki Najemcy z zapłatą świadczeń pieniężnych przewidzianych niniejszą Umową, Wynajmujący może żądać od niego zapłaty odsetek maksymalnych za każdy dzień opóźnienia.

10. Doręczenie informacji/dokumentów rozliczeniowych następuje w drodze elektronicznej.

11. Kolejność przeznaczania ww. opłat umownych jest następująca: odsetki umowne, nieuiszczone opłaty eksploatacyjne, czynsz najmu.

12. W przypadku, gdy rozpoczęcie okresu najmu nie przypada na pierwszy dzień miesiąca, Wynajmujący naliczy opłaty umowne za pierwszy miesiąc najmu proporcjonalnie do faktycznego okresu najmu.

13. W przypadku najmu miejsca w pokoju w mieszkaniu najmowanym na pokoje w okresie letnim tj. lipiec i sierpień może obowiązywać dodatkowa opłata za czynsz najmu - jeżeli tak określono w § 6 umowy.

§4

Kaucja

1. Najemca wpłaci Wynajmującemu przelewem bankowym kaucję **w kwocie** **zł** (słownie:.....) brutto przy podpisaniu Umowy zgodnie z Regulaminem najmu.

2. Zwrot kaucji nastąpi przelewem bankowym w terminie 7 dni roboczych od dnia rozwiązania Umowy, wydania przedmiotu najmu i dokonania wzajemnych rozliczeń Stron na rachunek z którego została dokonana na rzecz Wynajmującego. W przypadku, gdy w związku z korzystaniem przez Najemcę z lokalu stanowiącego Przedmiot umowy konieczne będzie dokonanie jakichkolwiek napraw, zwrot pozostałej części kaucji nastąpi w terminie do 14 dni liczonych od dnia zakończenia prac i rozliczenia przez Wynajmującego kosztów dokonanych napraw i po potrąceniu ich z kaucji. W przypadku gdy kwota kaucji jest niewystarczająca na pokrycie wyrządzonych szkód Najemca zobowiązuje się do zwrotu różnicy w terminie 14 dni od przekazania mu takiej informacji przez Wynajmującego.

3. Na kwocie kaucji służy Wynajmującemu pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Najemcy.

4. Wpłata kaucji nastąpi na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w umowie najmu zgodnie z zasadami zawarcia umowy określonymi w Regulaminie najmu. W opisie przelewu kaucji wpisuje się słowo „kaucja” i wskazuje się nazwisko Najemcy i adres przedmiotu najmu.

5. Kaucja nie stanowi kwoty należnej z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

6. Kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w zakresie należytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy i Regulaminu najmu.

§5

Rozwiązanie umowy

1. Niniejsza Umowa rozwiązuje się automatycznie **z upływem okresu na jaki została zawarta.**

2. Wynajmujący może zezwolić na **cesję umowy na nowego lokatora**, po uprzednim jego zweryfikowaniu i zaakceptowaniu. W takim przypadku umowę najmu można rozwiązać w każdym czasie, bez okresu wypowiedzenia, pod warunkiem uregulowania wszystkich dotychczasowych zobowiązań i znalezienia innego Najemcy, który podpisze nową umowę

najmu, na warunkach co najmniej takich samych jak bieżąca umowa najmu. Umowa najmu zostanie rozwiązana gdy nowy najemca podpisze z Wynajmującym umowę najmu.

3. Umowa najmu może zostać rozwiązana w formie pisemnej **za porozumieniem Stron** w szczególności:

a) w każdym czasie bez podania przyczyny, pod warunkiem zapłaty w terminie siedmiu dni wypowiedzenia: dwu krotności czynszu najmu (bez opłat eksploatacyjnych). W takim wypadku wypowiedzenie będzie skuteczne wyłącznie przy jednoczesnej zapłacie ww. kwoty przy czym kaucja nie podlega zwrotowi.

b) w uzasadnionych przypadkach z ważnych przyczyn w każdym czasie pod warunkiem zapłaty w terminie siedmiu dni wypowiedzenia: jedno krotności czynszu najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi. W takim wypadku wypowiedzenie będzie skuteczne wyłącznie przy jednoczesnej zapłacie ww. kwoty przy czym kaucja nie podlega zwrotowi.

c) w uzasadnionych przypadkach z ważnych przyczyn umowa najmu może zostać rozwiązana w terminie nie dłuższym niż jeden (pełen) miesiąc wypowiedzenia (złożonego do ostatniego dnia kalendarzowego poprzedniego miesiąca); w trakcie którego Najemca może zostać zobowiązany do okazywania lokalu przyszłym lokatorom przy czym kaucja może zostać zwrócona w wysokości połowy opłaconej kwoty przy czym w przypadku nie zachowania terminu wypowiedzenia kaucja nie podlega zwrotowi. Miesięczny okres wypowiedzenia umowy przez Najemcę z zachowaniem powyższego zobowiązania występuje także w przypadku określonym w §7 ust. 2 Regulaminu Najmu.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w formie pisemnej przed upływem okresu wskazanego w ust. 1 w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:

a) pomimo uprzedniego pisemnego lub telefonicznego upomnienia, używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje nałożone na niego mocą niniejszej Umowy i Regulaminu obowiązki, dopuszcza do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania.

b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, Regulaminowi najmu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali sąsiednich i/lub pokoi, w szczególności, gdy Wynajmujący otrzyma skargę od któregokolwiek z pozostałych Mieszkańców lub mieszkańców innych lokali sąsiednich (sąsiadów).

c) wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

d) dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłat umownych w szczególności w przypadku zwłoki za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

e) porzucił przedmiot najmu tj. wyprowadził się z lokalu: przed upływem okresu trwania umowy najmu w szczególności bez złożenia wcześniejszego wypowiedzenia określonego w niniejszej umowie.

5. Jeżeli Wynajmujący wypowiedział Umowę najmu Najemcy z któregokolwiek powodu z ust. 4 - kaucja nie zostanie zwrócona oraz Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na zapłatę kary umownej w wysokości sumy czynszów za miesiące pozostałe do zakończenia Umowy (wraz z odsetkami umownymi za zwłokę w płatności) w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwania do zapłaty.

6. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę najmu w formie pisemnej przed upływem okresu wskazanego w ust. 1 z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku wystawienia mieszkania na sprzedaż przy czym Wynajmujący podejmie wszelkie działania w

celu możliwości kontynuacji umowy najmu na czas na jaki została zawarta. O ewentualnej chęci sprzedaży nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem.

§6

Postanowienia dodatkowe

Strony dodatkowo postanawiają, że:

W przypadku braku dodatkowych postanowień należy całe pole przekreślić.

§7

Postanowienia końcowe

1. Szczegółowe **prawa i obowiązki Stron** uregulowane zostały w **Regulaminie najmu**. Do spraw nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy prawa polskiego.
2. Niniejsza Umowa wraz z Regulaminem najmu stanowi jedyny dokument regulujący stosunki prawne pomiędzy Stronami i zastępuje ewentualne wszelkie wcześniejsze porozumienia Stron, a nadto wyczerpująco reguluje stosunek umowny pomiędzy stronami, o ile nie powzięto innych pisemnych uzupełnień, które uznane zostały za części składowe niniejszej Umowy.
3. Strony zobowiązują się dążyć do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich kwestii spornych w drodze negocjacji oraz zgodnie z §7 ust.1 Regulaminu Najmu.
4. W przypadku konieczności skierowania sporu wynikłego ze stosowania niniejszej Umowy na drogę postępowania sądowego, właściwy będzie Sąd dla lokalizacji przedmiotu najmu.
5. Adresy Stron w tym adresy elektroniczne e-mail wskazane w niniejszej Umowie Strony uznają za właściwe do wszelkiej korespondencji.
6. W okresie trwania najmu strony Umowy są zobowiązane informować się nawzajem w formie pisemnej o każdej zmianie adresu swojego zameldowania/zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni wskazany adres w tym listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za skutecznie doręczoną. Strony prowadzą między sobą wszelką korespondencję w pierwszej kolejności drogą pisemną poprzez wiadomości elektroniczne e-mail oraz sms lub whatsapp.
7. Zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy i Regulaminu oraz wszystkie inne oświadczenia dotyczące Umowy i Regulaminu, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Porozumienie co do zniesienia wymogu formy pisemnej wymaga także formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Strony zgodnie ustalają, że ilekroć w Regulaminie i Umowie najmu mowa jest o zachowaniu „formy/drogi pisemnej” - za formę taką uznają także wiadomości elektroniczne e-mail między Stronami lub komunikację w Panelu Najemcy, przy czym datą doręczenia jest data wysłania wiadomości e-mail lub data publikacji w ww. Panelu Najemcy (*dotyczy także wypowiedzenia umowy najmu*).
9. Ewentualna nieważność poszczególnych postanowień niniejszej Umowy i Regulaminu, załączników oraz aneksów nie narusza ważności innych postanowień niniejszej Umowy i Regulaminu. Strony Umowy zobowiązują się w tym przypadku do niezwłocznego ustanowienia nowej, skutecznej prawnie regulacji, która powinna być jak najbardziej zbliżona do celu i intencji postanowień uznanych za nieważne.

10. Wszelkie załączniki, uzupełnienia lub aneksy do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

11. Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na kontakt z osobami i podmiotami wskazanymi przez niego w Ankiecie najmu - w przypadku jego weryfikacji, w sytuacji alarmowej lub braku kontaktu z Najemcą oraz w przypadku nie dokonania, po uprzednim wezwaniu do zapłaty opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu.

12. W przypadku zwłoki płatności umownych w szczególności za dwa okresy najmu - przeciw Najemcy może zostać m.in. wszczęte postępowanie sądowe, Najemca może zostać wpisany do Krajowego Rejestru Dłużników, Krajowego Rejestru Dzikich Lokatorów i innych rejestrów dotyczących najemców oraz przeciw Najemcy zostaną wszczęte negocjacje eksmisyjne w tym za pośrednictwem firmy wyspecjalizowanej w ww. negocjacjach zmierzających do niezwłocznego opróżnienia i wyprowadzenia się Najemcy z przedmiotu najmu - na co Najemca wyraża nieodwołalną zgodę.

13. Najemca nieodwołalnie oświadcza, że w przypadku wypowiedzenia umowy najmu na podstawie §5 ust. 4 umowy - miejscem jego przeprowadzenia się i zamieszkania będzie wskazany przez niego lokal mieszczący się pod adresem stałego zameldowania wskazanego w Ankiecie najmu lub jakiegokolwiek inny wynajęty przez niego lokal.

14. Najemca oświadcza, że przeczytał, zrozumiał i zgadza się z zapisami niniejszej Umowy najmu, Regulaminu i jej załącznikami.

15. Jeżeli termin płatności opłat umownych przypada w dniu wolnym od pracy, za termin płatności uznaje się pierwszy dzień roboczy po dniu wolnym od pracy.

16. Umowę (jeśli nie została zawarta zdalnie) sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

17. Podstawowe Informacje dotyczące **Wsparcia Najemcy** w trakcie trwania umowy najmu umieszczono na stronie www.zojka-najem.pl - Najemca zobowiązany jest do zapoznania się z nimi i ich przestrzegania.

Załączniki do umowy:

1. Regulamin najmu. 2. Ankieta Najemcy (Formularz rezerwacyjny). 3. Protokół zdawczo-odbiorczy.

Foreign Tenants: I accept the rental regulations, lease agreement, rules for concluding the contract and I declare that I understand them and accept them - including: by translating these entries in Google Translate into my native language.

Strony umowy:

Wynajmujący;

Najemca/y;

Podpisy Stron: w przypadku zdalnego zawarcia umowy najmu - Strony ustalają, że wpłata Kaucji traktowana jest jako zawarcie umowy i jest ona równoznaczna ze złożeniem podpisów Stron na ww. umowie najmu.

Puste pola w wzorze Umowy wypełnia Wynajmujący na podstawie danych uzyskanych od Najemcy.

REGULAMIN NAJMU

§ 1

Definicje ogólne

Zastosowane w Regulaminie Najmu i Umowie Najmu definicje oznaczają:

1. Przedmiot najmu – to miejsce w Mieszkaniu lub miejsce w Pokój w mieszkaniu wynajmowanym na pokoje wraz z wyposażeniem z którego korzysta Najemca/y na podstawie Umowy:

Mieszkanie / Lokal – nieruchomość w której wynajmowane jest miejsce dla Najemcy/ów.

Pokój 1-osobowy w mieszkaniu – przeznaczony do zamieszkania dla 1 osoby.

Pokój 2-osobowy w mieszkaniu – przeznaczony do zamieszkania do 2 osób.

Części wspólne w mieszkaniu – części nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania w szczególności są nimi: przedpokój, kuchnia, łazienka, balkon.

2. Czynsz – miesięczny czynsz najmu za korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości wskazanej w Umowie najmu.

3. Opłaty eksploatacyjne – wszelkie opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, w szczególności: na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej obejmującą fundusz remontowy, czynsz administracyjny, opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz, ogrzewanie i inne media doprowadzone do przedmiotu umowy oraz wywóz śmieci, opłaty za zarządzanie nieruchomością wspólną itp.

4. Kaucja – środki pieniężne wpłacone przez Najemcę tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z Umową najmu w kwocie określonej w umowie najmu.

5. Najemca – osoba wynajmująca przedmiot najmu na podstawie Umowy i Regulaminu najmu. Zwany też Lokatorem lub Mieszkańcem.

6. Protokół zdawczo-odbiorczy – pisemny protokół spisywany przy odbiorze i zwrocie przedmiotu najmu.

7. Regulamin – Niniejszy Regulamin najmu.

8. Serwis – portal internetowy pod adresem: <https://www.zojka-najem.pl>

9. Umowa najmu – niniejsza umowa najmu miejsca w Pokoju / Mieszkaniu zawarta pomiędzy Najemcą a Wynajmującym. Wzór Umowy najmu stanowi załącznik do Regulaminu Najmu i udostępniona jest w Serwisie wraz z Regulaminem.

10. Użytkownik – osoba, która korzysta z Serwisu w celu zawarcia Umowy najmu. Zwana też Potencjalnym Najemcą.

11. Wynajmujący – Właściciel nieruchomości, który wyznacza podmiot zarządzający najmowaną nieruchomością na podstawie stosownego pełnomocnictwa lub umowy do zarządzania i wykonywania wszelkich bieżących obowiązków w jego imieniu. Zarządca jest upoważniony do zawierania i rozwiązywania umów najmu, pobierania i rozliczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, reprezentowania Wynajmującego w wszelkich sprawach dotyczących Umów najmu przed wszelkimi urzędami, sądami i instytucjami oraz składania wszelkich oświadczeń na podstawie lub w związku z tymi umowami oraz do dalszego upoważniania osób trzecich w celu wykonywania tych czynności w jego imieniu. Właściciel i Zarządca zwani są dalej łącznie jako Wynajmujący.

12. Panel Najemcy – serwis internetowy, który może zostać udostępniony Najemcy w Serwisie i umożliwiający Najemcy dostęp do dokumentacji, podglądu rozliczeń związanych z Umową najmu i komunikacji między Stronami.

§ 2

Przedmiot Regulaminu

- 1.Regulamin Najmu określa w szczególności prawa i obowiązki Stron, zasady zawierania umowy najmu oraz kwestie odnoszące się do korzystania z przedmiotu najmu i odpowiedzialności materialnej za wyrządzone szkody.
- 2.Regulamin obowiązuje wszystkie osoby przebywające w przedmiocie najmu.
- 3.Przedmiot najmu przeznaczony jest wyłącznie na miejsce tymczasowego zamieszkania, nauki i wypoczynku, zgodnie z postanowieniami szczegółowymi określonymi w Regulaminie i Umowie.
- 4.Regulamin najmu i wzór umowy najmu dostępne są w Serwisie. Regulamin jest integralną częścią umowy najmu. Poprzez jej podpisanie, Najemca potwierdza, iż zapoznał się i akceptuje warunki niniejszego Regulaminu oraz Umowy najmu.

§ 3

Prawa i obowiązki

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy:
 - 1) należyte warunki mieszkaniowe oraz korzystanie z przedmiotu najmu na warunkach zawartych w Regulaminie oraz Umowie najmu.
 - 2) naprawę sprzętu i wyposażenia, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień dotyczących odpowiedzialności Najemcy za powierzone mu mienie, które zostały określone w niniejszym Regulaminie i Umowie najmu.
 - 3) profesjonalną i uprzejmą obsługę oraz poszanowanie prywatności Najemcy.
 - 4) dostęp do internetu wi-fi w cenie czynszu (jeśli został doprowadzony do przedmiotu najmu).
 - 5) egzekwowanie przepisów opisanych w niniejszym Regulaminie i Umowie.
2. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) przestrzegania postanowień Regulaminu i umowy najmu, zwyczajowo przyjętych norm wynikających ze współżycia społecznego oraz korzystania z przedmiotu najmu wraz z poszanowaniem praw innych osób oraz do niezwłocznego reagowania i odpowiadania na kontakt ze strony Wynajmującego oraz współpracy z Wynajmującym w wszelkich sprawach dotyczących przedmiotu najmu.
 - 2) utrzymywania przedmiotu najmu w czystości i porządku oraz należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbając o jego wyposażenie oraz korzystania z niego w sposób nieprzekraczający normalnego, zwykłego zużycia. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją także części budynku takie jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków/śmietników, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
 - 3) racjonalnego korzystania z wody, energii, ogrzewania i innych mediów.
 - 4) segregowania odpadów zgodnie z obowiązującymi wymogami.
 - 5) korzystania z przedmiotu najmu jedynie w celach mieszkaniowych.
 - 6) przestrzegania ciszy nocnej.
 - 7) terminowego dokonywania na rzecz Wynajmującego wszelkich płatności wynikających z postanowień niniejszego Regulaminu oraz Umowy najmu.
 - 8) aktualizowania przekazywanych Wynajmującemu danych osobowych i kontaktowych.
 - 9) informowania o przypadkach naruszenia Regulaminu przez innych współlokatorów.

- 10) bezwzględnego przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz BHP.
 - 11) niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującemu faktu zagubienia, zniszczenia lub kradzieży kluczy do przedmiotu najmu - w uzasadnionych przypadkach Wynajmujący zastrzega sobie prawo wymiany zamków w drzwiach wejściowych do przedmiotu najmu. Koszty wymiany zamków mogą ulec potrąceniu z Kaucji. W przypadku zagubienia, kradzieży lub zniszczenia kluczy do przedmiotu najmu będących w posiadaniu Wynajmującego - Wynajmujący zastrzega sobie prawo ich wymiany na koszt własny po wcześniejszym zawiadomieniu i porozumieniu z Najemcą przy czym nowy zestaw kluczy Wynajmujący przekazuje Najemcy niezwłocznie po ich wymianie.
 - 12) informowania Wynajmującego o wszelkich sytuacjach stanowiących lub mogących stanowić zagrożenie dla Najemców lub mienia w przedmiocie najmu.
 - 13) niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującemu wszelkich zauważonych awarii i usterek w Mieszkanie przy czym drobne usterki i awarie, których naprawa leży po stronie Najemcy, Najemca usuwa na swój koszt i we własnym zakresie, przy czym korzystać powinien z pomocy profesjonalnych fachowców (np. www.usterka.pl).
 - 14) do niezwłocznego zgłoszenia wszelkich informacji o wypadkach i chorobach mogących stanowić zagrożenie dla pozostałych Najemców.
 - 15) podporządkowywania się wszelkim decyzjom i zaleceniom Wynajmującego w zakresie bezpieczeństwa i porządku w przedmiocie najmu.
 - 16) dokonywania opłat mandatów/grzywnien które zostały na niego nałożone przez publiczne służby porządkowe za jego zachowanie lub działania naruszające przepisy prawa i których dopuścił się w przedmiocie najmu.
 - 17) do współpracy w zakresie udostępnienia lokalu w celach dokonania okresowych przeglądów technicznych i kontroli oraz odczytu liczników mediów.
 - 18) do przyjmowania gości (osób nie będących najemcami) zgodnie z następującymi zasadami:
 - a. podczas swojej obecności w przedmiocie najmu.
 - b. gdy pozostali współlokatorzy nie sprzeciwiają się przyjęciu gościa.
 - c. poza godzinami ciszy nocnej.
 - d. zobowiązania gościa do przestrzegania zapisów niniejszego Regulaminu.
 - e. w przypadku stwierdzenia nagminnego pozostawiania gościa: w pokoju/mieszkanie na noc lub więcej niż jedną dobę - Najemca może zostać obciążony karą porządkową w wysokości 50 zł za każdą dobę.
 - f. w uzasadnionych przypadkach, w szczególności z uwagi na agresywne zachowanie gościa, a także podejrzenie pozostawiania pod wpływem alkoholu lub innych środków odurzających, Wynajmujący zastrzega sobie możliwość usunięcia takiego gościa z przedmiotu najmu i pobrania od Najemcy ww. opłaty porządkowej.
3. Najemcy zabronione jest:
- 1) palenie wyrobów tytoniowych, papierosów elektronicznych oraz podgrzewaczy tytoniu wewnątrz przedmiotu najmu.

- 2) prowadzenie w przedmiocie najmu jakiejkolwiek działalności gospodarczej, handlowej, usługowej.
- 3) spożywanie, wnoszenie, przechowywanie, wytwarzanie, i używanie wszelkich środków i substancji niedozwolonych.
- 4) przechowywanie substancji i urządzeń niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub uciążliwych dla otoczenia.
- 5) korzystanie z urządzeń elektronicznych charakteryzujących się znacznym, przekraczającym normy poborem mocy niestanowiących wyposażenia lokalu.
- 6) ponadnormatywne i rażące zużywanie wody, energii elektrycznej, ogrzewania.
- 7) posiadanie i przechowywanie zwierząt bez pisemnej zgody Wynajmującego.
- 8) organizacja i uczestnictwo w grach hazardowych na terenie przedmiotu najmu.
- 9) zachowanie utrudniające w nieruchomościach sąsiednich lub innym Najemcom w przedmiocie najmu: spokojne zamieszkanie, wypoczynek oraz naukę, w szczególności polegające na używaniu ponad normę sprzętu nagłaśniającego oraz inne zachowanie naruszające porządek publiczny oraz dobre obyczaje.
- 10) dokonywania w przedmiocie najmu jakichkolwiek modyfikacji budowlanych, technicznych lub instalacyjnych.
- 11) zmiana sposobu użytkowania sprzętu i wyposażenia w szczególności poprzez ingerencję w stan: umeblowania, ścian, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, drzwi, okien, ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, wbudowanych mebli i powierzchni szklanych, trzonów kuchennych, grzejników wody przepływowej, elektrycznych i gazowych podgrzewaczy wody oraz brodzików, mis sanitarnych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych (w tym poprzez doprowadzenie do ich zakamienienia), gniazd elektrycznych i osprzętu, zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, urządzeń RTV i AGD, oświetlenia oraz innych elementów wyposażenia lokalu - Najemca zobowiązuje się do prawidłowej konserwacji ww. mienia w tym do jego naprawy lub pokrycia kosztów naprawy/zakupu nowego sprzętu i wyposażenia w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia w tym poprzez niewłaściwe użytkowanie.
- 12) dorabianie jak również przekazywanie kluczy/kodów wejściowych do przedmiotu najmu innym nieuprawnionym do korzystania z przedmiotu najmu osobom, przerabiania i wymiany jakichkolwiek zamków, montowania drugich zamków niesystemowych oraz dorabiania kluczy do przedmiotu najmu i budynku w którym się on znajduje.
- 13) oklejanie, zasłanianie, bądź jakiejkolwiek ingerowanie w pracę systemów wentylacyjnych, przeciwpożarowych i innych.
- 14) parkowanie pojazdów oraz przetrzymywanie rowerów i innych środków lokomocji w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
- 15) oddanie przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
- 16) dokonywanie w przedmiocie najmu zmian, zwłaszcza zmian trwałych bez wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu. Wynajmujący może żądać usunięcia

ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem postanowień zdania poprzedzającego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia takie zatrzymać bez zwrotu ich wartości Najemcy.

17) odbiór przesyłek pocztowych/poleconych/za potwierdzeniem odbioru/ przesyłek kurierskich, których adresatem nie jest Najemca. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania informacji o nadejściu takiej przesyłki Wynajmującemu telefonicznie lub mailowo. Najemca zobowiązany jest także do informowania Wynajmującego o nadejściu jakiegokolwiek korespondencji, której nie jest adresatem niezwłocznie po ich otrzymaniu.

18) korzystanie z sieci internetowej, udostępnionej przez Wynajmującego do wszelkich działań niezgodnych z prawem, w szczególności poprzez:

- a) przesyłanie, udostępnianie, wykorzystywanie, pobieranie lub rozpowszechnianie treści naruszających prawa osób trzecich, w szczególności tych objętych ochroną własności intelektualnej.
- b) rozpowszechnianie wirusów komputerowych i innych programów mogących uszkodzić urządzenia innych użytkowników Internetu.
- c) korzystanie z aplikacji P2P.
- d) przekazywanie danych dostępowych do sieci internetowej osobom trzecim, niebędącym mieszkańcami.

19) w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz BHP, bezwzględnie zabrania się:

- a) używania palników spirytusowych, benzynowych i gazowych oraz kuchenek, grzałek i grzejników elektrycznych oraz innych urządzeń pobierających większą moc prądu, które nie znajdują się na wyposażeniu przedmiotu najmu.
- b) używania przedłużaczy bez pola zerowego.
- c) używania uszkodzonego sprzętu AGD, RTV i elektrycznego.
- d) samowolnego zakładania, przerabiania i naprawiania jakichkolwiek instalacji, a w szczególności instalacji elektrycznej, telefonicznej, internetowej, telewizyjnej, wodnokanalizacyjnej i gazowej.
- e) blokowania drzwi wejściowych do Pokoju / Mieszkania oraz składowania jakichkolwiek przedmiotów utrudniających poruszanie się w częściach wspólnych mieszkania oraz na wytyczonych drogach ewakuacyjnych w budynku.
- f) wrzucania do urządzeń sanitarnych, kanalizacyjnych, wentylacyjnych i technicznych śmieci oraz jakichkolwiek innych przedmiotów, które mogą powodować ich uszkodzenie, wadliwe działanie lub pożar urządzenia.
- g) przechowywania substancji w jakikolwiek sposób niebezpiecznych, mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego, a w szczególności substancji toksycznych, łatwopalnych, brudzących itp..

h) używania urządzeń przeciwpożarowych do celów niezwiązanych z ochroną przeciwpożarową oraz jakiegokolwiek ingerencji w elementy systemu przeciwpożarowego budynku.

4. Wynajmujący na prawo wejścia do przedmiotu najmu (*także pod nieobecność Najemcy*):

- 1) w przypadku pojawienia się stanu wyższej konieczności, polegającego w szczególności na podejrzeniu zagrożenia życia lub zdrowia, zalania, pożaru, podejrzenia zaistnienia awarii wymagającej niezwłocznej naprawy, w przypadku zaistnienia podejrzenia ryzyka uszkodzenia lub niszczenia mienia przez Najemcę oraz w przypadku podejrzenia naruszenia postanowień powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub niniejszego Regulaminu.
- 2) w celu wykonania niezbędnych napraw, prac konserwacyjnych, zabiegów sanitarnych oraz dokonania okresowych przeglądów technicznych i innych czynności wymaganych przez przepisy obowiązującego prawa po uprzednim zawiadomieniu i w porozumieniu z Najemcą (tj. z co najmniej trzy dniowym wyprzedzeniem na piśmie lub mailowo lub telefonicznie).
- 3) celem okresowego (nie częściej niż raz na kwartał) sprawdzenia czy stan techniczny przedmiotu najmu nie uległ znacznemu pogorszeniu - po uprzednim zawiadomieniu i porozumieniu z Najemcą przy czym do części wspólnych Wynajmujący ma prawo wejścia w każdym czasie.
- 4) gdy istnieje podejrzenie, że zamieszkuje w nim większa liczba osób niż zadeklarowano w umowie najmu lub gdy Wynajmujący stwierdzi iż niemożliwym jest uzyskanie kontaktu z Najemcą w drodze e-mail, telefonicznie i osobiście.
- 5) celem okazania lokalu dla kolejnych potencjalnych najemców w ciągu ostatniego miesiąca przed upływem okresu na który umowa została zawarta lub w każdym czasie w trakcie trwania umowy w przypadku wystawienia mieszkania na sprzedaż przy czym Najemca zobowiązany jest po uprzednim zawiadomieniu go i w porozumieniu z Wynajmującym udostępnić przedmiot najmu do okazania z zachowaniem czystości i porządku w lokalu.
- 6) w przypadku określonym w § 3 ust. 2 pkt 11 Regulaminu Najmu.

§4

Odpowiedzialność materialna

1. Najemca odpowiada w pełnej wysokości (tj. w wysokości kosztu poniesionego przez Wynajmującego, celem doprowadzenia uszkodzonego mienia do stanu sprzed szkody lub jego wymiany) za szkody wyrządzone z jego winy w przedmiocie najmu oraz jego wyposażeniu, jak również w mieniu w nim się znajdującym w szczególności za szkody w mieniu określone w § 3 ust. 3 pkt 11 Regulaminu Najmu.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności materialnej za mienie wniesione przez Najemcę do przedmiotu najmu w tym: za uszkodzenie lub utratę samochodu bądź jakiegokolwiek innego pojazdu należącego do Najemcy, a także przedmiotów w nim pozostawionych, niezależnie od tego czy pojazdy te zostały zaparkowane na parkingu przynależnym do przedmiotu najmu, na ogólnodostępnych miejscach parkingowych przy budynku przedmiotu najmu lub w częściach wspólnych lokalu.

3. Wynajmujący nie odpowiada za niezawinione przez niego przerwy w dostawie mediów oraz nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy spowodowane tymi przerwami.
4. W przypadku niemożności wskazania osoby odpowiedzialnej, za szkody wyrządzone w przedmiocie najmu i jego wyposażeniu Najemcy z niego korzystający odpowiadają solidarnie. W przypadku gdy szkoda wystąpiła w Częściach wspólnych: odpowiedzialność ponosi ten Najemca który spowodował szkodę a w przypadku gdy sprawcy nie da się ustalić odpowiedzialność solidarną ponoszą wszyscy Najemcy.
5. Szkody powstałe w trakcie trwania Umowy najmu i ujawnione przed jej rozwiązaniem nie są pokrywane z Kaucji. Na wezwanie Wynajmującego Najemca w terminie 7 dni roboczych zobowiązuje się dokonać przelewem bankowym opłaty za wyrządzone szkody lub (w porozumieniu z Wynajmującym) dokonać ich naprawy na koszt własny.
6. Za przetrzymywanie zwierzęcia bez pisemnej zgody Wynajmujący może naliczyć dodatkową opłatę miesięczną w kwocie 200 zł (dwustu) miesięcznie. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczenia kary 1000 zł (tysiąca) brutto i wyprania, bądź wymiany wszelkich elementów materiałowych takich jak: sofy, firanki, zasłony, dywany, wykładziny z całego przedmiotu najmu w przypadku, jeśli Najemca posiadając zwierzę bez wymaganej pisemnej zgody lub paląc w przedmiocie najmu, spowoduje, że wyżej wymienione elementy będą miały zapach dymu papierosowego lub innego lub zwierzęcia, wszelkie wynikłe stąd koszty pokryje Najemca bądź koszt ten zostanie potrącony z Kaucji.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie przedmiotu najmu podczas swojej nieobecności i jest zobowiązany do zabezpieczenia we własnym zakresie przedmiotów osobistego użytku (pieniądze, przedmioty wartościowe, sprzęty komputerowe itp.) za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
8. Odpowiedzialność za gościa w trakcie jego pobytu w lokalu oraz za jego zachowanie i szkody przez niego wyrządzone ponosi Najemca.
9. Wszelkie koszty wynikłe z zagubienia, zniszczenia lub kradzieży kluczy od przedmiotu najmu będącego w posiadaniu Najemcy pokrywa Najemca.
10. W przypadku osób nie pracujących pełną odpowiedzialność materialną ponoszą solidarnie także rodzice/opiekuni Najemcy.
11. Ubezpieczenie przedmiotu najmu przez Właściciela nie obejmuje osobistych rzeczy Najemcy i OC Najemcy. Wynajmujący rekomenduje zawarcie przez Najemcę ubezpieczenia OC oraz mienia osobistego wniesionego do lokalu i ubezpieczenia od ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu. W przypadku najmu miejsca w mieszkaniu ubezpieczenie takie jest obligatoryjne.

§ 5

Zdanie przedmiotu najmu

1. Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem zużycia będącego następstwem bieżącej i prawidłowej eksploatacji.
2. W przypadku powstania zniszczeń w przedmiocie najmu Strony dokonają ich protokolarnego udokumentowania i oszacują koszty napraw. Kwota stanowiąca koszty napraw ulegnie potrąceniu z Kaucji.
3. Dla zabezpieczenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych określonych w Umowie, z którymi zalega Najemca w dniu rozwiązania Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do

przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu mocą odrębnych przepisów prawa.

4. W przypadku, gdy po rozwiązaniu Umowy Najemca nie usunie z przedmiotu najmu rzeczy będących jego własnością, to pozostawia je w dyspozycji Wynajmującego.

5. W sytuacji, gdy w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu będzie on zamknięty, a Najemca nie stawi się (lub porzucił najem), Wynajmujący dokona jego komisyjnego (z towarzyszeniem dwóch osób pełnoletnich) i protokolarnego odbioru, a pozostawione w lokalu rzeczy stanowiące własność Najemcy odda na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.

6. Termin oraz godzinę zdania przedmiotu najmu (najpóźniej ostatniego dnia trwania umowy do godz. 19) Strony ustalają w porozumieniu co najmniej na pięć dni przed zakończeniem umowy. Najemca zdając przedmiot najmu, zobowiązany jest zwrócić klucze oraz zdać przedmiot najmu wysprzątaany:

tj. Najemca wykona w szczególności następujące czynności w przedmiocie najmu

- a) lodówka i zamrażalnik – umyte i w razie konieczności rozmrożone,
- b) okna wraz z ramami, drzwi – umyte,
- c) kuchnia – umyte meble, blat, zlew, okap,
- d) łazienka – umyty prysznic, wanna, umywalka, lustro, wc, glazura i terakota;
- e) podłogi, przeszklenia, lustra, wnętrza łóżek, szaf i szuflad w całym mieszkaniu umyte;
- h) starcie kurzu na wszystkich meblach.
- i) wykonanie powyższych czynności Strony stwierdzają w Protokole zdawczo-odbiorczym, po zakończeniu trwania Umowy.
- j) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust.6, Wynajmujący może żądać od niego zwrotu poniesionych kosztów sprzątnięcia lub potrąci je z Kaucji.

§ 6

Zasady zawarcia Umowy najmu

1. Umowa najmu jest zawierana zdalnie przy pomocy Serwisu lub w obecności Stron.
2. W celu zawarcia Umowy najmu:
 - 1) Użytkownik wypełni formularz rezerwacyjny udostępniony w Serwisie, równocześnie akceptując i potwierdzając zapoznanie się z udostępnionymi w formularzu: Regulaminem Najmu oraz Umową najmu.
 - 2) Wynajmujący poinformuje Użytkownika o możliwości zawarcia Umowy najmu za pośrednictwem poczty elektronicznej lub w Panelu Najemcy w terminie 2 dni od otrzymania ww. formularza.
 - 3) Wynajmujący w terminie 2 dni roboczych od otrzymania formularza rezerwacyjnego dokona weryfikacji Najemcy oraz prześle na wskazany w formularzu adres poczty elektronicznej Najemcy lub w Panelu Najemcy wypełnioną Umowę najmu wraz z Regulaminem najmu oraz wskaże rachunek bankowy i termin (nie dłuższym niż 7 dni) do wpłaty Kaucji. Użytkownik wpłaci Kaucję w terminie i wysokości wskazanej w Umowie najmu. Płatność Kaucji winna zostać dokonana z rachunku bankowego należącego do Najemcy.
 - 4) W przypadku terminowej wpłaty Kaucji, wpłatę taką traktuje się jako potwierdzenie przez Najemcę zawarcia Umowy najmu, na warunkach określonych w Umowie najmu

i Regulaminie najmu. Brak terminowej wpłaty Kaucji oznacza utratę rezerwacji najmu i rezygnację z zawarcia Umowy najmu. Wpłata Kaucji traktowana jest jako zawarcie umowy najmu i jest równoznaczna ze złożeniem podpisów Stron na niniejszej umowie najmu z zastrzeżeniem ust. 6.

- 5) Wynajmujący zastrzega sobie prawo do weryfikacji Najemcy przed zawarciem Umowy najmu, na co Najemca wyraża zgodę. Wynajmujący w celu przeprowadzenia weryfikacji (tj. weryfikacja tożsamości Najemcy, uzyskiwanych dochodów oraz historii zadłużenia w rejestrach dłużników) może przeprowadzić weryfikację Najemcy w systemie www.simpl.rent i/lub okazania dokumentów: zaświadczenia o uzyskiwanych dochodach lub/i kopię umowy o prace lub/i kopię wyciągu bankowego z ostatnich trzech miesięcy potwierdzającego otrzymanie od pracodawcy wynagrodzenia lub uzyskiwanych dochodach lub/i potwierdzenie kształcenia lub/i kopię legitymacji studenckiej/uczniowskiej lub/i pisemne poświadczenie od rodziców/opiekunów lub/i referencję od poprzedniego wynajmującego lub/i okazania innych dokumentów mogących mieć wpływ na potwierdzenie weryfikacji Najemcy. Najemca na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest do poddania się ww. weryfikacji i/lub dostarczenia pocztą elektroniczną Wynajmującemu ww. dokumentów. W przypadku weryfikacji Najemcy poprzez system www.simpl.rent - pierwszy czynsz Najmu zostanie jednorazowo powiększony o kwotę zgodną z cennikiem [simpl.rent](http://www.simpl.rent) za weryfikację Najemcy.
- 6) Umowa najmu nie zostanie zawarta w przypadku negatywnej weryfikacji Najemcy. W przypadku wpłaty Kaucji przed uzyskaniem negatywnej weryfikacji Najemcy - uznaje się, że Strony odstępują od umowy Najmu, a Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 2 dni roboczych.
- 7) Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zawarcia umowy najmu w formie najmu okazjonalnego.

3. Strony ustalają, że terminowa wpłata Kaucji traktowana jest jako zawarcie umowy i złożenie na niej podpisów Stron (zgodnie z ust. 2 pkt 4). Najemca może na swój wniosek otrzymać dostęp online do Panelu Najemcy po zawarciu umowy najmu w którym dodatkowo może podpisać umowę podpisem elektronicznym. W dniu odbioru przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do okazania dowodu osobistego lub innego dokumentu identyfikującego jego tożsamość oraz przekazać Wynajmującemu wydrukowany i podpisany egzemplarz Umowy najmu i Regulaminu najmu (jeśli nie podpisał umowy w Panelu Najemcy) albo podpisać je przed wydaniem przedmiotu najmu.

4. Umowa najmu ulegnie automatycznemu rozwiązaniu w przypadku, gdy Najemca nie dokona terminowej płatności Kaucji lub w terminie 7 dni od umówionego dnia przekazania przedmiotu najmu nie stawi się na jego odbiór - w takim przypadku Wynajmujący zastrzega sobie prawo zatrzymania Kaucji i zaliczenia jej na poczet odszkodowania z tytułu rozwiązania Umowy najmu z winy Najemcy, chyba że o braku możliwości odebrania przedmiotu najmu w terminie Najemca poinformuje Wynajmującego z co najmniej 2 dniowym wyprzedzeniem z jednoczesnym uregulowaniem pierwszego czynszu.

5. W przypadku przedłużenia obowiązującej umowy najmu (poprzez zawarcie umowy najmu na kolejny czas oznaczony), kaucja przechodzi na poczet nowej umowy najmu. Przed

przedłużeniem umowy najmu Wynajmujący może ponownie przeprowadzić weryfikację Najemcy.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie lub Umowie najmu strony rozwiązywać będą na bieżąco za porozumieniem Stron w drodze negocjacji.

2. Regulamin obowiązuje do czasu jego odwołania. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany Regulaminu w przypadku wprowadzenia nowych, uchylecia, zmiany przepisów prawa lub w przypadku konieczności dostosowania jego postanowień do wymogów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa osób i mienia znajdującego się w przedmiocie najmu oraz wystąpienia innych przypadków życiowych lub losowych w sposób szczególnie uzasadniających konieczność dokonania zmian. Strony ustalają, że w tym zakresie informować się będą pisemnie za pośrednictwem wiadomości e-mail. Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę o zmianach w Regulaminie najmu nie później niż na 7 dni przed proponowanym dniem ich wejścia w życie. Strony ustalają, że brak wyrażenia zgody przez Najemcę w terminie 7 dni od otrzymania proponowanych zmian Regulaminu najmu oznacza ich akceptację przez Najemcę. W przypadku wyrażenia braku zgody przez Najemcę na wprowadzenie proponowanych zmian Regulaminu - Najemca ma prawo do rozwiązania umowy najmu z możliwością otrzymania pełnego zwrotu Kaucji w terminie uzgodnionym z Wynajmującym nie dłuższym jednak niż jeden miesiąc wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania przez Wynajmującego ww. braku zgody.

3. Zasady rozwiązania umowy najmu uregulowane zostały w umowie najmu.

4. Najemca może otrzymać możliwość zalogowania się do Panelu Najemcy, gdzie Wynajmujący udostępnia wszelkie informacje związane z umową najmu oraz za pomocą którego Strony mogą komunikować się między sobą. Po otrzymaniu dostępu do Panelu, Najemca zobowiązany jest do korzystania z ww. Panelu.

Wynajmujący; *Strony umowy:* Najemca/y;