

REGULAMIN NAJMU

§ 1

Definicje ogólne

Zastosowane w Regulaminie Najmu i Umowie najmu definicje oznaczają:

1. Przedmiot najmu tj.: mieszkanie lub miejsce w pokoju wraz z częściami wspólnymi w mieszkaniu na pokoje wraz z wyposażeniem, z którego korzysta Najemca na podstawie Umowy najmu.

Pokój jednoosobowy – przeznaczony do zamieszkania dla jednej osoby.

Pokój dwuosobowy – przeznaczony do zamieszkania dla maksymalnie dwóch osób.

Części wspólne – części mieszkania na pokoje przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich najemców.

Mieszkanie lub Lokal – Mieszkanie / Mieszkanie w którym znajdują się pokoje na wynajem.

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, inne media doprowadzone do przedmiotu umowy, 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 najmu. Zwany też Lokatorem lub Mieszkańcem.

6. Protokół zdawczo-odbiorczy – pisemny protokół zdawczo odbiorczy 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 – umowa najmu miejsca w Pokoju / Mieszkania 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 przedmiotu najmu. Właściciel wyznacza podmiot zarządzający Mieszkaniami na podstawie stosownego pełnomocnictwa 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 oraz składania wszelkich oświadczeń na

podstawie lub w związku z tymi umowami. Właściciel i Zarządzający zwani są dalej łącznie jako Wynajmujący.

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

§ 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.
- 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.
- 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 zsypów/śmietników, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

- 3) racjonalnego korzystania z wody, energii elektrycznej 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 Wynajmującego o zauważonych usterkach, awariach, uszkodzeniach oraz przypadkach naruszenia Regulaminu przez innych współlokatorów.
- 10) bezwzględnego przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz BHP.
- 11) niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu fakt 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.
- 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 Mieszkaniu przy czym drobne usterki i awarie Najemca usuwa na swój koszt i we własnym zakresie, przy czym korzystać powinien z pomocy profesjonalnych fachowców.
- 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 z administracją budynku 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 i energii elektrycznej.
- 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, brodzików, mis sanitarnych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, gniazd elektrycznych, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, urządzeń RTV i AGD 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.
- 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 jakiegokolwiek 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 do:

- 1) wejścia do przedmiotu najmu pod nieobecność Najemcy, w przypadku pojawienia się stanu wyższej konieczności, polegającego w szczególności na podejrzeniu zagrożenia życia lub zdrowia, zaistnienia ryzyka uszkodzenia lub niszczenia mienia, zalania, pożaru, podejrzenia zaistnienia awarii wymagającej niezwłocznej naprawy, jak również w przypadku podejrzenia naruszenia postanowień powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub niniejszego Regulaminu.
- 2) wejścia do przedmiotu najmu 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 Najemcy.
- 3) wejścia do przedmiotu najmu po uprzednim zawiadomieniu Najemcy celem okresowego (nie częściej niż raz na kwartał) sprawdzenia czy stan techniczny przedmiotu najmu nie uległ znacznemu pogorszeniu przy czym do części wspólnych w mieszkaniu na pokoje Wynajmujący ma prawo wejścia w każdym czasie.
- 4) wejścia do przedmiotu najmu gdy istnieje podejrzenie, że zamieszkuje w nim większa liczba osób niż zadeklarowano w umowie najmu, gdy Wynajmujący stwierdzi iż niemożliwym jest uzyskanie kontaktu z Najemcą w drodze e-mail, telefonicznie i osobiście.
- 5) wejścia do przedmiotu najmu w ciągu ostatniego miesiąca przed upływem okresu, na który umowa została zawarta, a Najemca zobowiązany jest, po uprzednim powiadomieniu przez Wynajmującego z dwudniowym wyprzedzeniem na piśmie lub mailowo lub telefonicznie udostępnić przedmiot najmu z zachowaniem czystości i porządku w lokalu na potrzeby oględzin przez potencjalnych kolejnych najemców.

§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. 3.11 w tym za zużycie rzeczy przekraczające ich prawidłowe używanie.

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 niemożliwości wskazania osoby odpowiedzialnej, za szkody wyrządzone w: Pokoju i jego wyposażeniu Najemcy z niego współkorzystający 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 400 zł (czterystu) 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 wynikię 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 pokrywa Najemca.
10. W przypadku osób nie pracujących pełną odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice/opiekuni Najemcy.
11. Ubezpieczenie przedmiotu najmu przez Właściciela nie obejmuje osobistych rzeczy Najemcy i OC Najemcy. Wynajmujący rekomenduje zawarcie przez Najemcę osobistego ubezpieczenia OC oraz mienia osobistego wniesionego do lokalu.

§ 5

Zdanie przedmiotu najmu

1. Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, 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, 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. Najemca zdając przedmiot najmu, zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wysprzątnięty.
- 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 – umyte prysznic, wanna, umywalka, lustro, wc, glazura i terakota;
 - e) podłogi w całym mieszkaniu umyte;
 - f) przeszklenia, lustra – umyte;
 - g) wnętrza szaf i szuflad – 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 przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 6, Wynajmujący może żądać od niego zwrotu poniesionych kosztów sprzątnięcia lub potrącić je z Kaucji.

§ 6

Zasady zawarcia Umowy najmu

1. Umowa najmu jest zawierana w obecności Stron lub zdalnie przy pomocy Serwisu.
2. W celu zawarcia Umowy najmu:
 - 1) Użytkownik wypełni formularz zgłoszeniowy 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 w terminie 2 dni od otrzymania formularza zgłoszeniowego i przekaże mu online do wypełnienia formularz rezerwacyjny (ankieta najmu). Użytkownik w terminie 2 dni zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu wszystkie swoje dane osobowe niezbędne do zawarcia Umowy poprzez wypełnienie formularza rezerwacyjnego. Wynajmujący w terminie 1 dnia od ich uzyskania prześle na wskazany w formularzu adres poczty elektronicznej Najemcy wypełnioną Umowę najmu, Regulamin najmu oraz wskaże rachunek bankowy do wpłaty Kaucji.
 - 3) Użytkownik w terminie do 2 dni od otrzymania za pośrednictwem poczty elektronicznej ww. wypełnionej Umowy najmu, wpłaci Kaucję we wskazanej w Umowie najmu wysokości. 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.
 - 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. Wynajmujący może także zażądać od Najemcy okazania dokumentów: zaświadczenia o uzyskiwanych dochodach lub/i kopię umowy o pracę 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 79 zł brutto. Umowa najmu nie zostanie zawarta w przypadku negatywnej weryfikacji Najemcy.

- 6) Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zawarcia umowy najmu w formie najmu okazjonalnego.
3. W przypadku zawarcia umowy najmu zdalnie za pomocą Serwisu: Strony ustalają, że wpłata Kaucji traktowana jest jako zawarcie umowy i złożenie na niej podpisów Stron. Na pisemne żądanie Najemcy umowa zostanie podpisana elektronicznie z wykorzystaniem profilu zaufanego lub Najemca w terminie 3 dni roboczych od wpłaty Kaucji prześle listem poleconym priorytetowym na adres Zarządzającego wydrukowaną w dwóch egzemplarzach i podpisaną na każdej karcie przez Najemcę Umowę najmu i Regulamin najmu a egzemplarz Umowy wraz z Regulaminem podpisany przez Wynajmującego zostanie przekazany Najemcy w dniu wydania przedmiotu najmu lub na żądanie Najemcy przesłany zostanie listem poleconym na wskazany przez Najemcę adres korespondencyjny.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę zobowiązania określonego w ust. 3 w dniu wydania Najemca zobowiązuje się przedłożyć podpisany egzemplarz Umowy najmu i Regulaminu najmu albo podpisać je przed wydaniem przedmiotu najmu. W dniu odbioru przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do okazania dowodu osobistego.
5. 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.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie lub umowie najmu, strony rozwiązywać będą na bieżąco za porozumieniem stron.
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, w sposób szczególnie uzasadniających konieczność dokonania zmian. Wynajmujący zobowiązany jest, nie później niż na 7 dni przed proponowanym dniem wejścia w życie zmian regulaminu.
3. Zasady rozwiązania umowy najmu uregulowane zostały w umowie najmu.

Czytelne podpisy Stron:

Wynajmujący;

Najemca;

/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:

.....
zameldowanym/ą pod adresem:

.....
legitymującym/ą się: Dowodem osobistym nr
Reprezentowanym/ą na podstawie stosownego pełnomocnictwa lub umowy przez
Zarządzającego: Zojka-Rent 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 Mieszkanie / Miejsce 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.

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. dor. a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu

umówiony miesięczny czynsz najmu oraz uiszczać comiesięczne opłaty eksploatacyjne zgodnie z postanowieniami § 3 niniejszej Umowy.

4. Osobą/Osobami faktycznie zamieszkującą/yymi w przedmiocie Umowy najmu jest:

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 Regulaminu najmu.

§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. 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

Opłaty związane z korzystaniem z Przedmiotu najmu

1. Strony ustalają **czynsz w kwocie** zł
(słownie: zł) brutto.

2. Kwota czynszu płatna będzie za każdy miesiąc z góry do **10-go** dnia każdego miesiąca w formie przelewu na konto rachunku bankowego nr

lub poprzez wskazany przez Wynajmującego system płatności online. Wynajmujący może zażądać od Najemcy przesłania potwierdzenia dokonania płatności na adres e-mail.

3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w przedmiocie najmu. Odpowiedzialność Najemcy za części wspólne lokalu i zobowiązania wynikające z niniejszej umowy jest solidarna.

4. Najemca zwróci Wynajmującemu koszty usług prawnych, z których Wynajmujący skorzystał w związku z ewentualnym wystąpieniem przeciwko Najemcy o zapłatę należności wynikających z niniejszej umowy.
5. W razie opóźnienia się Najemcy z zapłatą świadczeń pieniężnych przewidzianych niniejszą Umową, Wynajmujący może żądać od niego zapłaty odsetek umownych za każdy dzień zwłoki. Wysokość przedmiotowych odsetek Strony zgodnie ustalają na równą czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku.
6. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu, Najemcę obciążają także **opłaty eksploatacyjne** związane z korzystaniem z lokalu, w szczególności: na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej obejmującą fundusz remontowy, czynsz administracyjny, opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz, 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 w formie przelewu dokonanego na konto bankowe zgodnie z § 3 pkt 2.
 - b) Jeżeli opłata dokonana przez Najemcę za opłaty eksploatacyjne będzie nie wystarczająca na ich opłacenie, Wynajmujący może zażądać od Najemcy niezwłocznej dopłaty w terminie 7 dni za większe zużycie mediów - zwłaszcza gdy stan liczników będzie znacznie przewyższał przeciętne zużycie. Najemca zobowiązuje się dokonać takiej dopłaty.
7. Za datę zapłaty uznawana będzie data wpływu środków pieniężnych na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego.
8. W opisie przelewu każdorazowo wskazuje się:
 - a) imię i nazwisko Najemcy
 - b) miesiąc, którego przelew dotyczy
 - c) kwotę opłaconą na poczet czynszu najmu, kwotę opłaconą na poczet opłat eksploatacyjnych oraz adres przedmiotu najmu.
9. Doręczenie dokumentów rozliczeniowych następuje w drodze elektronicznej. Dokumenty te uznaje się za doręczone w dniu wysłania na adres poczty elektronicznej wskazany przez Najemcę w niniejszej umowie.
10. Kolejność przeznaczania ww. opłat jest następująca: odsetki umowne, nieuiszczone opłaty eksploatacyjne, czynsz najmu.
11. W mieszkaniach na pokoje: w przypadku zawarcia umowy najmu na okres 12 miesięcy, może obowiązywać w okresie letnim tj. lipiec i sierpień dodatkowa opłata za czynsz najmu o którym mowa w ust. 1 w kwocie +500 zł miesięcznie za pokój - 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. Kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w zakresie należytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy i Regulaminu. 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.
2. 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.

§5

Rozwiązanie umowy

1. Niniejsza Umowa rozwiązuje się automatycznie z upływem okresu na jaki została zawarta.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę 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 dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez Mieszkańców Lokalu.
 - 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 któregośkolwiek z pozostałych Mieszkańców.

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

d) dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłat związanych z korzystaniem z lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

3. Jeżeli Wynajmujący wypowiedział Umowę najmu Najemcy z któregośkolwiek powodu z ust. 2 - kaucja nie zostanie zwrócona oraz Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na zapłatę kary umownej w wysokości sumy czynszów za miesiące pozostałe do zakończenia Umowy w terminie 7 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.

4. Wynajmujący może zezwolić na cesję umowy na nowego lokatora, po uprzednim jego zweryfikowaniu i zaakceptowaniu.

5. W uzasadnionych przypadkach umowa najmu może zostać rozwiązana w formie pisemnej za porozumieniem stron w innym terminie niż określony w ust. 1 - nie krótszym jednak niż jeden miesiąc wypowiedzenia (z ostatnim dniem kalendarzowym miesiąca) przy czym w przypadku nie zachowania terminu wypowiedzenia kaucja nie podlega zwrotowi.

6. Niniejsza umowa może zostać przedłużona jedynie poprzez zawarcie nowej umowy najmu przy czym o chęci jej przedłużenia Najemca powinien poinformować Wynajmującego co najmniej miesiąc przed terminem wygaśnięcia umowy.

§6

Postanowienia dodatkowe

Strony dodatkowo postanawiają, że:

W przypadku braku dodatkowych postanowień należy całe pole przekreślić.

§7

Postanowienia końcowe

1. Prawa i Obowiązki Stron zostały uregulowane 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.

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 wskazane w niniejszej Umowie Strony uznają za właściwe do wszelkiej korespondencji.

6. W okresie trwania najmu strony Umowy są zobowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zameldowania/zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni wskazany adres w tym liście poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za skutecznie doręczoną. Strony prowadzą między sobą wszelką korespondencję także drogą wiadomości elektronicznych.

7. Zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy i Regulaminu oraz wszystkie inne oświadczenia dotyczące Umowy i Regulaminu, w tym także wypowiedzenia, 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 „formie pisemnej” - za formę taką uznają także wiadomości elektroniczne e-mail między stronami, przy czym datą doręczenia jest data wysłania wiadomości e-mail.

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, w przypadku nie dokonania, po uprzednim wezwaniu do zapłaty opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu - w takim przypadku Najemca może zostać wpisany do Krajowego Rejestru Dłużników.

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

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

Załączniki do umowy - podpisane przez Strony:

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

Czytelne podpisy Stron:

Wynajmujący;

Najemca;