

Ogólne Warunki Najmu Rafał Szczepanik

Ilekcroć w niniejszym dokumencie mowa o Wynajmującym, Najemcy, Lokalu – rozumie się przez to odpowiednio Wynajmującego, Najemcę i Lokal określone w głównej umowie najmu.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do lokalu określonego w głównej umowie najmu, zwanego dalej lokalem. Prawo to przysługuje Wynajmującemu w zakresie umożliwiającym zawarcie niniejszej umowy.
2. Wykaz wyposażenia lokalu zawiera załączony do umowy Protokół Zdawczo Odbiorczy, wraz z uwagami do protokołu wskazanymi w umowie głównej.
3. Najemca podpisując umowę oświadcza, że stan techniczny lokalu nie budzi zastrzeżeń innych niż wskazane w umowie najmu.
4. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.
5. Najemca wynajmuje cały lokal na wyłączność dla siebie, na cały okres najmu. Wynajmujący zobowiązuje się nie wynajmować, podnajmować, dzierżawić ani w inny sposób udostępniać lokalu w czasie trwania niniejszej umowy, za wyjątkiem incydentalnego udostępniania go służbom administracji i technicznym.

§ 2

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu comiesięcznie czynszu najmu określonego w umowie. Comiesięczne koszty administracyjne (opłaty na rzecz administracji budynku, podatek od nieruchomości, wywóz śmieci itp.) i koszty mediów obciążają najemcę. Najemca przekazuje te opłaty (opłata za media i opłata administracyjna) Wynajmującemu, w kwotach określonych w umowie najmu, comiesięcznie razem z czynszem najmu.
2. Zasada ta nie dotyczy pierwszej raty czynszu, która to rata płatna jest (razem z opłatą za media i opłatą administracyjną) w chwili podpisania umowy.
3. Strony mogą w sposób odmienny (niż w pkt 2 powyżej) ustalić zasady dot. pierwszej raty czynszu i kaucji, czyniąc stosowną adnotację w umowie najmu. W takim przypadku zapisy w umowie najmu dotyczące pierwszej raty i kaucji mają pierwszeństwo nad zasadami opisanymi w niniejszych ogólnych warunkach.
4. Za datę płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego, chyba że opłatę przyjęto gotówką za pokwitowaniem.
5. Wartość czynszu będzie corocznie waloryzowana o aktualny współczynnik inflacji, ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.
6. Strony ustalają kaucję określoną w umowie. **Kaucja pobierana jest łącznie z pierwszą ratą czynszu.**
7. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu, z tytułu niezapłaconego czynszu i innych ciężących na Najemcy opłat, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.
8. Kaucja, pomniejszona o ew. należne potrącenia, zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu.
9. **Wynajmujący przekazuje Najemcy klucze (i opcjonalnie piloty do bram) określone w protokole zdawczo – odbiorczym. W przypadku ich zgubienia, Najemca dorabia klucze/piloty na swój koszt, o czym informuje Wynajmującego. W przypadku zgubienia klucza/pilota, którego Najemca nie może dorobić sam (wymagana jest karta identyfikacyjna klucza/pilota), klucz/pilot dorabia Wynajmujący. Koszt dorobienia, powiększony o opłatę serwisową 100zł, opłaca Najemca.**

§ 3

1. Najemca pokrywa koszty eksploatacji lokalu (media) na podstawie odczytu stanu liczników i rozliczeń administracji budynku.
2. Strony potwierdzają zapisany w umowie początkowy stan liczników, tj. stan z dnia podpisania umowy:
3. Co najmniej raz do roku, oraz w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu, strony umowy dokonają odczytu liczników wymienionych w punkcie poprzednim. Wynajmujący przedstawi Najemcy wyliczenie każdej z opłat eksploatacyjnych za cały okres trwania umowy, obliczone na podstawie stanu liczników (różnica stanu licznika w momencie zwrotu lokalu i w momencie podpisania umowy najmu), rozliczenia administracji zarządzającej budynkiem i cen dostawców mediów.
4. W przypadku niedopłaty, Najemca zapłaci Wynajmującemu kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy kosztem opłat eksploatacyjnych za cały okres trwania umowy, a opłatami poniesionymi przez Najemcę. W przypadku nadpłaty, Wynajmujący zwróci Najemcy jej wartość.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.
6. **Najemca ma prawo we własnym imieniu zawrzeć umowy o dostawę usługi telewizyjnej, telefonicznej i internetowej z dowolnym dostawcą, jeżeli instalacja tych usług nie wymaga prac adaptacyjnych i remontowych (w szczególności instalacji nowych gniazdek lub okablowania w ścianach budynku). Wszelkie koszty instalacji oraz dostarczenia usługi ponosi Najemca. Po rozwiązaniu umowy Najmu, Najemca zobowiązuje się wypowiedzieć w.w. umowy na własny koszt.**

§ 4

1. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu, oddawać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania, dokonywać zmian, ulepszeń lub adaptacji w mieszkaniu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Określa się ustawowy podział obowiązków dot. napraw lokalu i jego wyposażenia, wynikający z art. 6a i 6b. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001
3. Najemca zobowiązuje się do corocznego wiosennego przeglądu pieca gazowego (jeżeli takowy piec jest na terenie lokalu). Zlecenie przeglądu pieca, klimatyzacji i kominów Najemca zleci uprawnionym osobom lub firmom, uzgodnionym z Wynajmującym. Skan (fotografię) paragonu lub protokołu przeglądu Najemca prześle Wynajmującemu na adres rafal@rafalszczepanik.pl lub MMSem na 500 530 550.
4. **W przypadku pozostawiania wyczuwalnego zapachu papierosów lub zwierząt po zakończeniu najmu, koszt odświeżania potrącany jest z kaucji. W takim przypadku Wynajmujący zleca usługę całodobowego ozonowania mieszkania za pomocą specjalistycznego ozonatora, wraz z 48-godzinnym wietrzeniem (aż do zmniejszenia stężenia ozonu do poziomu bezpiecznego dla ludzi). Koszt ozonowania w zryczałtowanej wysokości 50% wysokości jednomiesięcznego czynszu potrącany jest z kaucji. Jeśli zapach lub ślady znajdują się na obiciach mebli, koszt wymiany mebli potrącany jest z kaucji.**
5. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
6. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
7. Wynajmujący ma prawo wejść do mieszkania bez zgody lub obecności najemcy w przypadku powzięcia podejrzenia o zaistniałej nagłej awarii grożącej znacznymi zniszczeniami w przypadku braku natychmiastowej interwencji (np. zalanie, pożar, zwarcie instalacji elektrycznej, itp.).

8. **Najemca sortuje śmieci i odpady zgodnie z wytycznymi lokalnego samorządu i administracji budynku.**
9. **Najemca zobowiązany jest każdorazowo udostępnić Wynajmującemu i służbom technicznym (kominarze, służby remontowe itp.) lokal do wglądu związanego z naprawami i przeglądami technicznymi. Najemca wyraża zgodę na przekazanie jego telefonu i adresu e-mail w.w. służbom, celem umawiania w.w. wizyt.**
10. W trakcie trwania umowy, Wynajmujący ma prawo dokonywania remontów i napraw wynikających z nagłych awarii. Najemca nie może odmówić Wynajmującemu prawa do ich wykonania lub w inny sposób ich uniemożliwić, nawet jeżeli konieczność wykonania tych prac uniemożliwi mu czasowo korzystanie z lokalu.
11. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. W przypadku niezwrócenia lokalu po ustaniu stosunku najmu (zwłoka), Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy dzień zwłoki opłatę wynoszącą 25% czynszu najmu.
12. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany w lokalu powstałe na skutek naturalnego zużycia.
13. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 5

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym wyłącznie, jeżeli nastąpi jedna z poniższych sytuacji:

- a) Najemca dopuści do zwłoki w płatności czynszu powyżej 7 dni,
- b) Najemca dopuści do zwłoki w pozostałych płatnościach powyżej 7 dni,
- c) Najemca oddał w podnajem lub bezpłatnie używanie całość lub część lokalu,
- d) Najemca uporczywie, mimo upomnienia, narusza regulamin porządku domowego, ciszę nocną, albo cyklicznie zakłóca spokój innych mieszkańców.
- e) Najemca zmieni przeznaczenie lokalu,
- f) Najemca zniszczył lokal lub jego wyposażenie w sposób przekraczający zwykłe korzystanie z lokalu.

W powyższym przypadku, oraz w przypadku zakończenia przez Najemcę najmu w okresie krótszym niż 6 miesięcy od czasu rozpoczęcia umowy, kaucja nie jest zwracana.

§ 6

1. W razie, gdy stan faktyczny opisany w notarialnym oświadczeniu o poddaniu się egzekucji ulegnie zmianie (dot. najmu okazjonalnego), Najemca dostarczy Wynajmującemu nowe oświadczenie notarialne, uwzględniające aktualny stan faktyczny, w terminie 7 dni od zajścia zmiany. Wynajmujący poświadczona pisemnie odbiór oświadczenia na jego kopii, zwracanej Najemcy. W przypadku braku dostarczenia aktualnego oświadczenia, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Zmiana umowy najmu wymaga formy pisemnej (podpis odręczny lub elektroniczny albo Profilem Zaufanym) pod rygorem nieważności.
4. Umowę najmu sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu, w wyniku zmiany obowiązujących przepisów prawa, wyroków Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego lub sądów powszechnych, wybrane postanowienia niniejszej umowy staną się bezskuteczne lub nieprawne, pozostałe punkty umowy zachowują ważność.
6. Strony zgadzają się rozstrzygać spory w postępowaniu arbitrażowym Sądu Arbitrażowego Stowarzyszenia Mieszkańców i uznawać wyroki tego sądu za wiążące obie strony rozstrzygnięcia sporu.

Rafał Szczepaniak