

## REGULAMIN

Niniejszy Regulamin stanowi integralną część umowy najmu z dnia 05.07.2025,

### A – ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALU

1. Najemca powinien wszelkie pytania i zgłoszenia nie będące pilnymi ani awaryjnymi zgłaszać **telefonicznie Wynajmującemu w dni powszednie w godzinach 9-17**, ewentualnie drogą mailową całą dobę. Jeśli sytuacja wymaga natychmiastowej reakcji, wówczas można telefonować poza tymi godzinami.
2. Najemca nie może dokonywać zmian stanu przedmiotu najmu, w tym remontów, przebudów i adaptacji.
3. Najemca zobowiązany jest użytkować przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem, z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt naprawiać spowodowane w wyniku jego użytkowania usterki. W przypadku nie naprawienia usterki niezwłocznie Wynajmujący zleci naprawę na koszt Najemcy.
4. Za straty w przedmiocie najmu przekraczające normalne zużycie oraz za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu ich równowartość lub pokryć koszty naprawy. Odpowiedzialność Najemcy w tym zakresie następuje na zasadzie ryzyka i ma charakter solidarny z pozostałymi najemcami pokoi znajdujących się w przedmiocie najmu w dacie wyrządzenia szkody.
5. Jeżeli w trakcie trwania umowy zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym. Wszystkie szkody wynikające z opóźnienia w powiadomieniu obciążać będą Najemcę.
6. Wynajmujący niezwłocznie po powiadomieniu poczyni kroki w celu usunięcia awarii.
7. Zabrania się używania w pokoju opisanym w §1 pkt 2 umowy najmu czajników elektrycznych, lodówek oraz jakichkolwiek urządzeń służących do ogrzewania pomieszczeń poza zamontowanymi w dniu wydania przedmiotu najmu Najemcy.
8. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należytych porządku oraz czystości oraz do sprzątania części wspólnych tj. kuchni, łazienki i korytarza w lokalu, w terminach obowiązywania jego dyżuru ustalonego rotacyjnie w grafiku sporządzonym przez Wynajmującego. Przez sprzątanie rozumie się wykonanie następujących czynności:
  - a. wyrzucenie śmieci,
  - b. umycie kuchenki gazowej, blatów kuchennych oraz szafek,
  - c. wyczyszczenie zlewozmywaka i baterii,
  - d. umycie i dezynfekcja toalet, umywalek, brodzika z kabiną prysznicową, baterii i pralki (czyszczenie filtra),
  - e. wyczyszczenie odpływów w zlewozmywaku, umywalkach, brodziku,
  - f. umycie pytek w kuchni, łazience i WC,
  - g. starcie kurzu z mebli, parapetu, lamp, itp.,
  - h. odkurzenie lub/i umycie podłóg mopem,
  - i. umycie lodówki, opróżnienie jej z przeterminowanych produktów,
  - j. dodatkowo jeśli to konieczne: wyczyszczenie piekarnika, odkamienienie czajnika i żelazka, oraz wymiana worka w odkurzaczu.
- W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, iż w wyznaczonym terminie Najemca nie wywiązał się z powyższego obowiązku, Wynajmujący zleci powyższe prace osobie trzeciej, a kosztami ich wykonania obciąży Najemcę, przy czym osoba wskazana w grafiku odpowiada obiektywnie za nieporządek w częściach wspólnych. Odpowiedzialność ta ma charakter obiektywny, tj. niezależny od winy.
9. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do posprzątania przedmiotu najmu. Przez posprzątanie rozumie się umycie okien, umycie: wszystkich mebli wewnątrz i na zewnątrz, lamp, skrzydeł i ościeżnic drzwiowych, armatury sanitarnej, sprzętu gospodarstwa domowego, ścian wyłożonych kaflami i podłóg. W przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z powyższego zobowiązania Wynajmujący ma prawo wedle własnego uznania zlecić powyższe prace osobie trzeciej a kosztami ich wykonania obciążyć Najemcę albo naliczyć karę umowną w wysokości 300 zł.
10. Wynajmujący nie odpowiada za szkody, których dozna Najemca, a które były spowodowane normalnym użytkowaniem mieszkania, zdarzeniami losowymi lub nieszczęśliwymi wypadkami.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wypadek kradzieży lub włamania zarówno do lokalu jak i do jego części będącej przedmiotem najmu, a Zabezpieczenie lokalu i jego części będącej przedmiotem najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
12. **W całym lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz palenia wszelkich używek i przebywania jakichkolwiek zwierząt.** W razie naruszenia powyższego zakazu przez Najemcę, albo osobę której udostępnił przedmiot najmu Najemca zapłaci

karę umowną w wysokości 200 zł za każde stwierdzone naruszenie. W razie wątpliwości strony zgodnie przyjmują domniemanie, że dla stwierdzenia naruszenia tego zakazu wystarczająca jest informacja mailowa od dwóch pozostałych Najemców pokoi.

13. **Najemca jest zobowiązany do przestrzegania porządku domowego w budynku, w szczególności ciszy nocnej w godzinach 22:00-6:00.** W razie skarg sąsiadów w lokalu lub w innych mieszkaniach w budynku Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 200 zł za każde stwierdzone naruszenie. W razie wątpliwości strony zgodnie przyjmują domniemanie, że dla stwierdzenia naruszenia tego zakazu wystarczająca jest informacja mailowa od dwóch pozostałych Najemców pokoi.
14. Pokój będący przedmiotem najmu powinien być przez Najemcę regularnie wietrzony, przy czym czynność ta powinna być dostosowana do warunków pogodowych panujących na zewnątrz. Podczas sezonu grzewczego w trakcie wietrzenia pomieszczenia termostat zamontowany na grzejniku należy ustawić w położeniu „1”, ograniczyć to zużycie ciepła.
15. Wyposażenie przedmiotu najmu może być użytkowane przez Najemcę wyłącznie w lokalu.
16. Najemca zobowiązany jest do przetrzymywania stanowiących jego własność rzeczy w zajmowanym przez siebie pokoju. Przetrzymywanie rzeczy poza pokojem jest możliwe jedynie za zgodą Wynajmującego oraz wszystkich pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.
17. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w grzejniki oraz do suszenia na tych grzejnikach jakichkolwiek rzeczy.
18. Najemca oświadcza, że został poinformowany, w jakich miejscach znajdują się główne zawory wody, gazu oraz bezpieczniki dla przedmiotu najmu, oraz w jaki sposób działają. W przypadku wystąpienia w przedmiocie najmu usterki lub awarii związanej z powyższymi mediami, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zamknięcia zaworów lub wyłączenia bezpieczników.
19. Najemca jest zobowiązany do korzystania ze wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia zgodnie z instrukcją obsługi oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa. Korzystanie z urządzeń elektrycznych o mocy powyżej 2500W, niebędących wyposażeniem lokalu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem naliczenia ryczałtu za opłaty eksploatacyjne w podwójnej wysokości.
20. W przypadku zagubienia lub utraty klucza/y do przedmiotu najmu Najemca ma obowiązek zgłosić to niezwłocznie Wynajmującemu. W przypadku konieczności wymiany zamka/zamków do drzwi wejściowych do lokalu Najemca poniesie koszt wymiany zamków oraz dorobienia kluczy dla wszystkich osób zamieszkujących lokal. Zabrania się Najemcy dorabiania jakiegokolwiek klucza otrzymanego od Wynajmującego. W przypadku konieczności interwencyjnego otwarcia drzwi do przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu. Najemca ma możliwość zlecenia Wynajmującemu odpłatnego wykonania tej czynności. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zapłaty uzgodnionych z Wynajmującym kosztów otwarcia drzwi, na podstawie rachunku lub faktury wystawionej przez Wynajmującego.
21. W przedmiocie najmu, bez zgody Wynajmującego, nie mogą nocować inne osoby prócz Najemcy. Najemca każdorazowo informuje Wynajmującego o chęci przenocowania innej osoby. Stwierdzenie noclegów bez zawiadomienia uprawnia Wynajmującego do naliczenia od Najemcy kary umownej w kwocie 200 zł za każde naruszenie. W razie wątpliwości strony zgodnie przyjmują domniemanie, że dla stwierdzenia naruszenia tego zakazu wystarczająca jest informacja mailowa od dwóch pozostałych Najemców pokoi.
22. W czasie trwania umowy najmu, Najemcy poszczególnych pokoi są jedynymi osobami korzystającymi z Internetu dostarczanego do przedmiotu najmu. W związku z tym Najemcy zobowiązani są do korzystania z dostępu do Internetu dla celów zgodnych z prawem, a w szczególności niedopuszczalne jest pobieranie i udostępnianie materiałów naruszających cudze prawa autorskie lub zakazanych przepisami prawa karnego.
23. Wynajmujący ma prawo sprawdzać stan przedmiotu najmu w terminie uzgodnionym z Najemcą w przypadku pokoju w którym zamieszkuje najemca. Obowiązek uzgadniania powyższego terminu nie dotyczy części wspólnych lokalu. Za nieudostępnienie przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmujący może naliczyć karę umowną w wysokości 200 zł za każde naruszenie.
24. W ciągu ostatnich 4 tygodni najmu Wynajmujący ma prawo do pokazywania przedmiotu najmu następnym potencjalnym najemcom, po wcześniejszym uprzedzeniu o tym Najemcy, który zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w tym celu oraz zapewnienie czystości i porządku w pokoju. Za nieudostępnienie przedmiotu najmu w tym trybie Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 200 zł za każde naruszenie.

## **B – ZASADY ROZLICZANIA OPŁAT ZA LOKAL**

1. W przypadku zaległości w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych, o których mowa w umowie najmu, Wynajmujący ma prawo naliczać Najemcy odsetki maksymalne w rozumieniu Kodeksu cywilnego za każdy dzień opóźnienia.

2. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z umowy najmu, dokonane przez Najemcę wpłaty, niezależnie od ich tytułu, Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące, niezależnie od tytułu wpłaty wskazanego przez Najemcę.
3. Wynajmujący ma prawo z kaucji, o której mowa w § 5 umowy najmu, potrącić niezrealizowane płatności i koszty niewykonanych przez Najemcę zobowiązań, o których mowa w umowie najmu oraz pokryć koszty napraw i zniszczeń obciążających Najemcę, a Najemca ma obowiązek na wezwanie Wynajmującego uzupełnić brakującą kwotę.
4. W przypadku zakończenia najmu i przekazania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad stopień wynikający z normalnej eksploatacji oraz braku zobowiązań finansowych Najemcy z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, kwota kaucji zostaje zwrócona najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu przez Najemcę, potwierdzonego spisaniem protokołem zdawczo-odbiorczym na rachunek bankowy wskazany przez najemcę.
5. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego w związku z przyczynami określonymi w punkcie 2 części C Regulaminu, Wynajmujący może zaliczyć kaucję na poczet wierzytelności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, odszkodowań i wszystkich innych należności wynikających ze stosunku najmu, a ewentualne dalsze zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego wynikające z umowy najmu zostaną pokryte przez niego w terminie jednego tygodnia od dnia ustania umowy najmu.
6. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek należności z wierzytelnościami Wynajmującego wynikającymi z umowy najmu.

### **C – ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy najmu przed okresem na jaki została zawarta pod warunkiem znalezienia przez Najemcę na swoje miejsce kolejnego najemcy, zwanego „nowym najemcą”. Akceptacja nowego najemcy pozostaje w gestii Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać treść ogłoszenia wraz ze zdjęciami, aby umożliwić Najemcy wystawienie ogłoszenia na serwisach internetowych. Warunkiem rozwiązania umowy najmu jest:
  - a. Poinformowanie Wynajmującego przez Najemcę o chęci rozpoczęcia poszukiwań następcy minimum miesiąc przed planowanym zakończeniem umowy
  - b. zawarcie przez nowego najemcę umowy najmu z Wynajmującym na warunkach co najmniej takich samych jak umowa najmu zawarta z najemcą lub aneksu do umowy najmu stwierdzającego przejęcie praw i obowiązków Najemcy przez nowego najemcę,
  - c. brak zaległości płatniczych po stronie dotychczasowego Najemcy,
  - d. uiszczenie przez dotychczasowego Najemcę na rzecz Wynajmującego zryczałtowanej opłaty manipulacyjnej związane z rozwiązaniem obecnej i zawarciem nowej umowy w kwocie będącej równoważnością miesięcznej opłaty z tytułu najmu.
2. Wynajmujący bez wypowiedzenia ma prawo do rozwiązania stosunku najmu, jeżeli:
  - a. Najemca mimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową najmu i niniejszym Regulaminem, lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, niszczy urządzenia, naruszył zakaz, o którym mowa w punkcie 13 części A niniejszego Regulaminu,
  - b. Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pokoi w lokalu,
  - c. Najemca zalega z zapłatą czynszu za przedmiot najmu lub opłat eksploatacyjnych za 2 tygodnie od terminu, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze rozwiązania stosunku najmu i wyznaczeniu siedmiodniowego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - d. Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - e. Przedmiot najmu zamieszkiwać będzie większa ilość osób niż wskazana w par. 1 pkt 6 umowy najmu.
3. W przypadku, gdy wypowiedzenie umowy nastąpiło z przyczyn zależnych od Najemcy, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości równoważności czynszu, jaki Najemca byłby zobowiązany uiszczać do końca okresu, na jaki umowa została zawarta.

Oświadczam, że zapoznałem się / zapoznałam się z niniejszym Regulaminem, akceptuję wszystkie jego postanowienia i zobowiązuję się do ich przestrzegania.

*Romanova Anastasiia*  
czytelny podpis Najemcy