**Ogólne Warunki Najmu**

Niniejsze Ogólne Warunki Najmu stanowią integralną częścią umowy najmu zawartej pomiędzy Najemcą a Wynajmującym. Terminy pisane z wielkiej litery należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w Umowie Najmu.

**Przeznaczenie Lokalu**

Najemca wynajmuje Lokal tylko i wyłącznie na cele mieszkaniowe. Najemca nie może umieścić w Lokalu siedziby żadnej firmy ani innej organizacji. W Lokalu nie może być prowadzona działalność gospodarcza ani inna zorganizowana działalność (np. prowadzona przez fundacje, organizacje pozarządowe itp), chyba, że umowa najmu jednoznacznie na to zezwala.

**Bezpieczeństwo w Lokalu**

1. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo swoje i swoich gości podczas przebywania w Lokalu. Wynajmujący / Pełnomocnik Wynajmującego nie biorą odpowiedzialności za żadne ryzykowne zachowania osób przebywających w Lokalu.
2. W przypadku nagłym należy niezwłocznie najpierw zawiadomić służby ratownicze (straż pożarna, policja, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne, pogotowie ratunkowe), a następnie niezwłocznie Wynajmującego lub Pełnomocnika Wynajmującego.
3. W szczególności zabrania się przechowywania w Lokalu materiałów niebezpiecznych dla zdrowia i bezpieczeństwa Najemcy oraz sąsiadów, w szczególności substancji toksycznych i wybuchowych.
4. W Lokalu obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu oraz innych substancji, chyba, że umowa najmu stanowi inaczej. Najemca zobowiązuje się nie palić tytoniu i nie dopuścić do palenia przez gości.
5. W Lokalu obowiązuje całkowity zakaz zażywania narkotyków i innych substancji odurzających. Najemca zobowiązuje się nie zażywać takich substancji w Lokalu i nie dopuścić do ich zażywania przez gości.
6. W Lokalu obowiązuje całkowity zakaz palenia otwartego ognia, z wyjątkiem spalania gazu w kuchni gazowej, jeśli takowa stanowi wyposażenie Lokalu. Powyższy zakaz dotyczy także palenia świec, ogrzewaczy itp.
7. Najemca jest zobowiązany do korzystania ze wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia Lokalu zgodnie z instrukcją obsługi oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
8. Najemca zwolni Wynajmującego lub jego Pełnomocnika z wszelkiej odpowiedzialności, w tym odpowiedzialności wobec stron trzecich, za wszelkie szkody, w tym utracone korzyści, powstałe w efekcie złamania zakazów opisanych w pkt. od 3 do 7 powyżej.
9. Stosowanie przez Najemcę dodatkowych urządzeń grzewczych, poza urządzeniami stanowiącymi wyposażenie mieszkania, wymaga każdorazowo uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego lub Pełnomocnika Wynajmującego wyrażonej wformie pisemnej lub elektronicznej (email). Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe na skutek stosowania takich urządzeń.

**Ubezpieczenie**

Ubezpieczenie mieszkania przez Wynajmującego nie obejmuje osobistych rzeczy Najemcy ani OC Najemcy. Wynajmujący / Pełnomocnik Wynajmującego rekomenduje wykupienie osobistego ubezpieczenia OC przez Najemcę oraz ubezpieczenia mienia osobistego w Lokalu.

**Hałas i czystość**

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać norm w zakresie emitowania hałasu, w tym w zakresie powszechnie stosowanej ciszy nocnej: od godziny 22.00 wieczorem do 6.00 rano.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymać czystość w Lokalu oraz dbać o czystość powierzchni wspólnych budynku, w którym usytuowany jest Lokal, oraz w jego bezpośrednim otoczeniu, przestrzegać zasad porządku i nie pozostawiać żadnych przedmiotów na korytarzu, na miejscach postojowych dla pojazdów, na podwórku czy innych częściach wspólnych budynku. Nie wolno przechowywać żywności na zewnętrznych parapetach.
3. Najemca zobowiązuje się wyrzucać nieczystości wyłącznie do śmietnika. W przypadku najmu Lokalu, w którym obowiązuje segregacja odpadów, Najemca ma obowiązek do ww. segregacji się stosować.
4. Najemca zobowiązuje się nie przechowywać w Lokalu substancji cuchnących.
5. W Lokalu jest zakaz przebywania wszelkich zwierząt, w tym: psów, kotów, gryzoni, ptaków, ryb, owadów ozdobnych, zwierząt egzotycznych, chyba że Umowa najmu stanowi inaczej.

**Goście**

1. Najemca jest odpowiedzialny za osoby przebywające w Lokalu w zakresie przestrzegania wszystkich Ogólnych Warunków Najmu. Najemca zobowiązuje się do przejęcia odpowiedzialności osób przebywających w Lokalu wobec Wynajmującego / Pełnomocnika Wynajmującego oraz wobec osób trzecich w zakresie wynikającym z ich działania lub zaniechania podczas przebywania w Lokalu.
2. Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego lub Pełnomocnika Wynajmującego o każdej zmianie liczby i/lub danych osób zamieszkujących w Lokalu w stosunku do danych podanych w Ankiecie Osobowej stanowiącej Załącznik Nr 2 do umowy najmu.

**Wnętrze Lokalu i Inwestycje w Lokal**

1. Malowanie ścian we własnym zakresie jest zabronione, chyba że Najemca uzyskał zgodę Wynajmującego lub jego Pełnomocnika lub umowa najmu stanowi inaczej. Wyjątkiem jest malowanie wynikające z konieczności przywrócenia Lokalu do stanu z początku najmu.
2. Do wiercenie dziur w ścianach do powieszenia luster, ciężkich półek i innych ciężkich elementów jest zabronione bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego lub jego Pełnomocnika.
3. W przypadku naruszenie zapisów pkt. 1 i 2 powyżej Wynajmujący / Pełnomocnik Wynajmującego będzie uprawniony do przywrócenia Lokalu do stanu z momentu wynajmu, zaś Najemca zobowiązuje się pokryć koszt przywrócenia, w tym koszt wynagrodzenia Wynajmującego / Pełnomocnika Wynajmującego w wysokości 10% wartości remontu / kosztu przywrócenia + VAT.
4. Wszystkie inwestycje skutkujące ingerencją w substancję Lokalu dokonane przez Najemcę bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego bądź Pełnomocnika Wynajmującego i mające trwały charakter (np. położenie glazury lub obsadzenie nowej umywalki), po zakończeniu najmu, wedle uznania Wynajmującego lub Pełnomocnika Wynajmującego:
	1. pozostaną w Lokalu,
	2. zostaną zdemontowane, zaś Najemca zobowiązuje się pokryć poniesione przez Wynajmującego bądź jego Pełnomocnika koszty ich demontażu, utylizacji i sprzątania.
5. Koszty inwestycji poniesionych przez Najemcę, skutkujących ingerencją w substancję Lokalu, w żadnym razie nie będą podlegały zwrotowi Najemcy, chyba że inaczej stanowi osobne postanowienie pomiędzy Najemcą a Wynajmującym zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**Rozdrabniacz sanitarny (jeśli dotyczy)**

1. Jeżeli wynajmowany lokal jest wyposażony w rozdrabniasz sanitarny, informujemy, że służy on tylko i wyłącznie do odprowadzania odchodów organicznych i papieru toaletowego.
2. Urządzenie to można uszkodzić poprzez wprowadzenie do niego ciał obcych, takich jak: bawełna, tampony, ręczniki papierowe, prezerwatywy, chusteczki nawilżające, pieluchy, produkty spożywcze, włosy, przedmioty metalowe, drewniane, plastikowe lub przepompowywanie płynów takich jak: rozpuszczalniki lub oleje, etc.
3. Wrzucanie do urządzenia powyższych przedmiotów jest SUROWO ZABRONIONE!
4. W przypadku niezastosowania się do powyższych zasad, najemca zostanie obarczony kosztami naprawy lub wymiany urządzenia na nowe.

**Konserwacja Lokalu**

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu użytkować Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz niezwłocznie przeprowadzać na własny koszt naprawy i konserwację Lokalu oraz jego wyposażenia. W szczególności do obowiązków Najemcy należy przeprowadzanie na własny koszt następujących prac: wymiana żarówek i świetlówek, udrażnianie zapchanych spływów, syfonów i innych urządzeń hydraulicznych, przyklejanie odklejających się elementów (listew przypodłogowych,listew maskujących itp.) oraz czyszczenie filtrów pralki, zmywarki itp.
2. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego / Pełnomocnika o wszystkich powstających w Lokalu awariach, usterkach, szkodach i problemach wykraczających poza zakres opisany w pkt. 1 powyżej oraz o okolicznościach, które mogą takowe spowodować.
3. Koszty napraw powstałych w wyniku zaniedbań, niewłaściwego użytkowania lub pogorszenia stanu Lokalu i sprzętów ponad naturalne zużycie pozostaną po stronie Najemcy, a koszty wynikające z wad sprzed podpisania umowy najmu pozostaną po stronie Właściciela.
4. Najemca jest zobowiązany do bieżącego monitorowania sprawności urządzeń mających wpływ na bezpieczeństwo, w szczególności instalacji i urządzeń podłączonych do instalacji: gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i ogrzewania i niezwłocznego informowania Wynajmującego / Pełnomocnika Wynajmującego o zauważonych zagrożeniach i problemach.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania odpowiedniej temperatury wewnątrz Lokalu oraz wentylowania pomieszczeń w celu niedopuszczenia do powstania nadmiernej wilgotności w Lokalu. Koszty napraw powstających w wyniku zaniedbań ze strony Najemcy w utrzymaniu odpowiedniej temperatury i wilgotności ponosi Najemca.

**Współpraca z administracją budynku i Pełnomocnikiem Wynajmującego / Wynajmującym**

1. Najemca zobowiązany jest do współpracy z administracją budynku w zakresie udostępniania Lokalu do okresowych przeglądów technicznych (kontroli kominiarskich, gazowych, innych) oraz odczytu liczników umieszczonych w Lokalu.
2. Jeśli Najemca nie może udostępnić Lokalu do odczytu licznika lub innej, wymaganej inspekcji, jest zobowiązany do przekazania odczytu samodzielnie do administracji lub do gospodarza budynku.
3. Nieobecność Najemcy podczas przeglądów technicznych po wyczerpaniu wszystkich możliwości w obrębie budynku (np. ustalenie z administracją nowego terminu) będzie raportowana Wynajmującemu / Pełnomocnikowi Wynajmującego.
4. Jeżeli w efekcie niedopełnienia obowiązków Najemcy opisanych w zdaniach poprzedzających administracja budynku lub inna uprawniona osoba trzecia nałoży na Najemcę lub na Właściciela opłaty, mandaty lub inne zobowiązania, Najemca będzie zobowiązany je pokryć i zwolni Wynajmującego lub Pełnomocnika Wynajmującego z wszelkich zobowiązań w tym zakresie i będzie zobowiązany dodatkowo zapłacić Wynajmującemu / Pełnomocnikowi Wynajmujacego opłatę administracyjną w wysokości 100 zł (sto złotych) za każdy przypadek nałożenia opłaty, mandatu lub innego zobowiązania. Najemca przejmie także wszelkie roszczenia wobec Wynajmującego i/lub jego Pełnomocnika, jeżeli w efekcie niedopełnienia obowiązków Najemcy opisanych w zdaniach poprzedzających jakakolwiek strona trzecia wysunie roszczenia wobec Wynajmującego i/lub jego Pełnomocnika.

**Klucze i zamki**

1. Samowolne instalowanie zamków, w tym wymiana zamków w jakichkolwiek drzwiach w Lokalu (w tym w drzwiach do komórki lokatorskiej i do skrzynki na listy) jest niedopuszczalne.
2. Jeśli Najemca zgubi jakiekolwiek klucze do Lokalu (w tym do skrzynki pocztowej, komórki lokatorskiej itp), Najemca jest zobowiązany niezwłocznie skontaktować się z Wynajmującym / Pełnomocnikiem Wynajmującego w celu ustalenia planu postępowania.
3. W przypadku awaryjnego otwierania drzwi przez Wynajmującego / Pełnomocnika Wynajmującego w przypadku zgubienia kluczy przez Najemcę lub chwilowego braku dostępu Najemcy do kluczy, Najemca zapłaci Wynajmującemu / Pełnomocnikowi Wynajmującego opłatę w wysokości zależnej od pory otwarcia drzwi:
	1. dni powszednie między godziną 8.00 a 20.00 – 100 zł (sto złotych),
	2. pozostałe pory, a także święta - 200 zł (dwieście złotych).
4. Koszt dorabiania kluczy, ewentualnie zakupu nowego(ych) zamka(ów) i/lub wymiany zamka(ów) z powodu zgubienia klucza lub z powodu zainstalowania zamka(ów) przez Najemcę bez wcześniejszej, pisemnej zgody, obciąży Najemcę. Dodatkowo w każdym takim przypadku Najemca będzie dodatkowo zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu / Pełnomocnikowi Wynajmującego opłaty administracyjnej w wysokości 100 zł (sto złotych) za każdy zamek.
5. Najemca zobowiązuje się nie wykonywać kopii kluczy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego / Pełnomocnika Wynajmującego, a w przypadku uzyskania takowej zgody zobowiązuje się zwrócić wszystkie kopie kluczy w dniu ustania stosunku najmu.

**Prawo do wejścia do Lokalu**

1. Wynajmującemu / Pełnomocnikowi Wynajmującego służy prawo wglądu w użytkowany przez Najemcę Lokal. W szczególności Najemca zobowiązuje się umożliwić wizytacje Lokalu przez Wynajmujacego / Pełnomocnika Wynajmującego co najmniej 2 razy w roku, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą
2. Wynajmujący / Pełnomocnik Wynajmującego mają prawo wejść do Lokalu bez zgody Najemcy, w następujących wypadkach:
	1. jeżeli uprzednio Najemca nie umożliwi Wynajmującemu wglądu w Lokal w ciągu trzech tygodni od wezwania dokonanego z zachowaniem formy pisemnej lub elektronicznej (drogą mailową),
	2. gdy istnieje uzasadnione podejrzenie, że Lokal został przez Najemcę porzucony bez rozwiązania Umowy najmu.
	3. gdy istnieje podejrzenie popełnienia przestępstwa, we współpracy z odpowiednimi służbami,
	4. w przypadku nagłym (podejrzenie wystąpienia ryzyka katastrofy lub istotnej awarii, zagrożenie życia lub mienia),
3. W przypadkach opisanych w punkcie poprzedzającym, lit. (a) i (b), Wynajmujący / Pełnomocnik Wynajmującego obciąży Najemcę opłatą administracyjną w wysokości 100 zł (sto złotych).
4. W przypadku, gdyby wejście do Lokalu wymagało poniesienia kosztów i/lub jego efektem były zniszczenia (np. uszkodzenie zamków czy wyważenie drzwi), Najemca zobowiązuje się do pokrycia tych kosztów, w tym kosztów naprawy zniszczeń.
5. W przypadku, kiedy w Lokalu jest pomieszczenie zamknięte przez Wynajmującego i nieprzeznaczone do wynajmu (np. pokój) lub inne zamknięte wyposażenie Lokalu (np. szafy, pawlacze), Najemca ma zakaz korzystania z ww. pomieszczeń lub wyposażenia. Ponadto, Wynajmujący ma możliwość wglądu do zamkniętych pomieszczeń lub wyposażenia po uprzednim umówieniu spotkania z Najemcą.

**Zakończenie najmu**

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się doprowadzić Lokal do stanu opisanego w protokole zdawczo- odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy najmu, podpisanego w dniu przekazania Lokalu Najemcy.
2. Rozliczenie zaliczek wniesionych przez Najemcę na poczet opłat eksploatacyjnych odbywa się po zakończeniu okresu najmu. W trakcie trwania najmu możliwe są rozliczenia okresowe, wynikające z rozliczeń mediów: ogrzewania (administracja budynku), wody (administracja budynku), gazu (zakład gazowniczy) i energii elektrycznej (zakład energetyczny). Rozliczenia te dokonywane po przesłaniu przez Najemcę na adres **kontakt@rentownyadres.pl** prośby o dokonanie rozliczenia oraz podanie aktualnych stanów wszystkich liczników. Rozliczenie takowe może nastąpić najwcześniej po upływie 6 miesięcy od wynajęcia Lokalu i nie częściej niż raz na 6 miesięcy.
3. Lokal w dniu odbioru winien być opróżniony z przedmiotów należących do Najemcy i czysty. Koszty ewentualnych napraw Lokalu oraz - gdyby Najemca zdawał Lokal nie wysprzątany - dodatkowa opłata za sprzątanie Lokalu określona w odrębnym dokumencie obciążą Najemcę.

**Przekazywanie korespondencji**

1. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu niezwłocznie poinformować wszystkie instytucje, od których regularnie otrzymuje korespondencję (w tym m.in. banki, Urząd Skarbowy, dostawców mediów, z którymi Najemca podpisał umowy) o swoim nowym adresie.
2. Po zakończeniu najmu Najemca może pozostawić Wynajmującemu / Pełnomocnikowi Wynajmującego adres, pod którym będzie przebywać w celu przekazywania mu korespondencji oraz środki (w gotówce lub koperty ze znaczkami) na jej przesyłanie. Wynajmujący / Pełnomocnik poprosi kolejną osobę najmującą Lokal o okresowe przesyłanie Najemcy ewentualnej, przychodzącej do niego korespondencji, niemniej Wynajmujący ani jego Pełnomocnik, ani kolejna osoba najmująca Lokal nie podejmują w tym zakresie żadnego zobowiązania a Najemca nie może wysuwać w stosunku do nich żadnych roszczeń z tytułu nie przekazania korespondencji.
3. W razie gdyby Najemca nie pozostawił Wynajmującemu / Pełnomocnikowi adresu, pod którym będzie przebywać w celu przekazywania mu korespondencji oraz środków na jej przesyłanie, przychodząca do Lokalu korespondencja adresowana do Najemcy będzie niszczona.