

Najważniejsze rzeczy, prostym językiem.

Podsumowanie od citymate tego, co dla Ciebie jako najemcy najważniejsze. To część jednego dokumentu: pełna wiążąca umowa z CITYROOM Sp. z o.o. oraz Regulamin zaczynają się na stronie 2 i zawsze mają pierwszeństwo.

Wynajmujący

CITYROOM Sp. z o.o.

ul. Krótka 1, 64-140 Włoszakowice · NIP 697-233-65-35 · contact@citymate.pl

Najemca

Luca Bianchi

Pokój 2 · ul. Wierzbicice 18/4, 61-569 Poznań · wspólna kuchnia, łazienka i przedpokój

CZYNŚZ · Z MEDIAMI

1200 zł

Z góry, do 10 dnia

KAUCJA

1200 zł

Zwrot w ciągu 30 dni

UBEZPIECZENIE OC

48 zł / rok

Najemca wykupuje sam

WALORYZACJA

Co roku

1 stycznia · wskaźnik GUS

OKRES Od 01.09.2026 → Do 31.08.2027

Klucze / wydanie

01.09.2026

CO ZYSKujesz

- ✓ Media w cenie · prąd, woda i gaz w jednym czynszu
- ✓ Kaucja zwracana w 30 dni po rozliczeniu
- ✓ Jasny protokół zdania i odbioru · bez niespodzianek
- ✓ Twój własny numer konta · przejrzyste wpłaty
- ✓ Stały opiekun · jedna osoba do spraw formalnych
- ✓ Przejrzyste, stałe zasady · wiesz, czego się spodziewać

KARY UMOWNE

- 300 zł Zakaz palenia (także e-papierosy)
- 200 zł Zakaz głośniejszych imprez (po ostrzeżeniu)
- 350 zł Dyżur sprzątania części wspólnych
- 200 zł/h Pozostanie po terminie (za godzinę)
- 300 zł Zwierzęta tylko za pisemną zgodą
- 200 zł Goście na noc: maks. 2 noce / miesiąc
- 500 zł Bez własnego czajnika / lodówki / grzejnika
- 50 zł Udostępnienie do oglądania w ostatnich 4 tyg.
- Zakaz podnajmu; bez wymiany zamków / kluczy
- Zgubione klucze: pokrywasz wymianę zamka

CZYNŚZ I RACHUNEK

NUMER KONTA

PL34 1090 1014 0000 0712 3456 7890

Twój indywidualny rachunek

TERMIN

Do 10 dnia

każdego miesiąca, z góry

PO TERMINIE

Windykacja zewnętrzna

po 7 dniach opóźnienia sprawa trafia do firmy windykacyjnej; możliwe dodatkowe koszty

TWOI OPIEKUNOWIE

OPIEKUN UMOWY

Agata Szczepaniak

Sprawy umowy i formalności: warunki, płatności, przedłużenia.

+48 536 818 384

contact@citymate.pl

OPIEKUN TECHNICZNY

Piotr Chyła

Sprawy techniczne i usterki w mieszkaniu. Kod QR otwiera panel zgłoszeń.

+48 790 650 362

contact@citymate.pl



Zgłoś usterkę

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO - POKOJU

zawarta w Poznaniu dnia 28.06.2026 pomiędzy:

CITYROOM Sp. z o.o. z siedzibą we Włoszakowicach, ul. Krótka 1, 64-140, NIP: 697-233-65-35 prowadząca działalność pod marką CityMate w imieniu której działa Paweł Wocial legitymujący się dowodem osobistym DCD350833 zwaną/ym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

Luca Bianchi, adres zameldowania: **Via Garibaldi 24, 35122 Padova, Włochy**, dowód osobisty nr: **nie dotyczy**, PESEL: **nie dotyczy**, numer paszportu: **YB7421983** nr tel.: **+39 345 781 2904**, adres e-mail: **luca.bianchi@studenti.example.it**, zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1

- Wynajmujący oświadcza, że ma prawo dysponowania i dalszego wynajmowania lokalu mieszkalnego **ul. Wierzbicice 18/4, 61-569 Poznań**
- Przedmiotem umowy najmu jest pokój numer **2** w lokalu opisanym w pkt. 1 oraz używalność części wspólnych tego lokalu tj.: kuchni, łazienki, wc oraz korytarzy. Pokój nie posiada prywatnej łazienki i Najemca korzysta z łazienki wspólnej.
- Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w należyтым stanie sanitarnym i technicznym, a Najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
- Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje a Najemca oświadcza, że bierze w najem przedmiot najmu opisany w § 1 pkt 2 niniejszej umowy, do wykorzystania wyłącznie na cele mieszkalne, bez prawa podnajmu. Zawarcie niniejszej umowy nie upoważnia Najemcy do rejestrowania w przedmiocie najmu działalności gospodarczej ani żadnej innej aktywności.
- Stan pokoju oraz jego wyposażenia w dniu wydania może zostać udokumentowany w formie protokołu zdawczo-odbiorczego oraz/lub dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez Wynajmującego. Dokumentacja fotograficzna może być przechowywana w formie elektronicznej, w systemie obsługi najmu wykorzystywanym przez Wynajmującego. Dokumentacja ta stanowi podstawę do rozliczenia kaucji po zakończeniu najmu. Najemca potwierdza, że miał możliwość zapoznania się ze stanem przedmiotu najmu w chwili jego wydania. Najemca ma prawo zgłosić uwagi do stanu przedmiotu najmu w terminie 3 dni od dnia jego wydania. Brak zgłoszenia uwag w powyższym terminie oznacza akceptację stanu przedmiotu najmu.
- Najemca oświadcza, że w przedmiocie niniejszej umowy zamieszkiwać będzie **Luca Bianchi**.
- Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do niezwłocznego uaktualniania danych i oświadczeń podanych w niniejszej umowie najmu oraz, że jego stan majątkowy umożliwia wywiązanie się z warunków umowy, w szczególności zapłatę czynszu i innych opłat za cały okres najmu, a także oświadcza, że nie figuruje w żadnej bazie dłużników.
Najemca oświadcza, że pozostaje studentem na studiach dziennych co może zostać potwierdzone odpowiednim zaświadczeniem na żądanie Wynajmującego. Nazwa uczelni i kierunku: Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, filologia włoska
- Najemca został poinformowany o lokalizacji lokalu w zabudowie miejskiej i akceptuje możliwość występowania typowych niedogodności akustycznych związanych z ruchem ulicznym, działalnością usługową, ruchem pieszym lub innymi czynnikami zewnętrznymi. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za hałas lub inne uciążliwości mające źródło poza lokalem, o ile nie wynikają one z zawnionego działania lub zaniechania Wynajmującego. Okoliczności te nie stanowią wady lokalu w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.
- W lokalu obowiązuje zakaz przebywania zwierząt.
- Do pokoju przynależy biurko, szafa i łóżko. Najemca może korzystać z miejsca na rower w pomieszczeniu wspólnym w piwnicy.

§ 2

- Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia 01.09.2026 do dnia 31.08.2027**
- Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy w dniu **01.09.2026**. Czynsz najmu jest należny od tej daty, niezależnie od faktycznej daty wprowadzenia się Najemcy.
- Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedzenie zostało złożone, w przypadku utraty dysponowania lokalem z przyczyn od niego niezależnych, w szczególności w wyniku rozwiązania umowy z właścicielem nieruchomości lub innych okoliczności uniemożliwiających dalsze użytkowanie lokalu na dotychczasowych warunkach.

§ 3

- Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu **w dniu ustania umowy najmu o godz 12.00**, o ile umowa nie zostanie przedłużona i zwrócić go w stanie nie gorszym od stanu, w którym go zasiedlił z uwzględnieniem normalnego zużycia.
- W przypadku nieopóżnienia przedmiotu najmu po terminie rozwiązania niniejszej umowy, Najemca upoważnia Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu z przedmiotów stanowiących własność Najemcy i osób z nimi zamieszkujących. Opróżnienie

przedmiotu najmu i złożenie rzeczy do depozytu odbędzie się na koszt Najemcy.

3. W przypadku niewydania, nieopuszczenia i nieopróżnienia przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania kary umownej za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200 zł za każdą rozpoczętą godzinę bezumownego korzystania. W tym zakresie strony postanawiają, że zapis o karze umownej obowiązuje mimo ustania umowy w pozostałej części.
4. Najemca jest zobowiązany do uzgodnienia terminu zdania lokalu z Wynajmującym najpóźniej na 3 dni robocze przed zakończeniem umowy. Zdanie lokalu może odbyć się w dni robocze, w godzinach 10:00 16:00.

§ 4

1. **Miesięczny czynsz najmu strony ustalają na kwotę 1200 złotych**, płatny z góry na rachunek Wynajmującego o nr **PL34 1090 1014 0000 0712 3456 7890** w terminie **do 10 dnia każdego miesiąca**, z zastrzeżeniem ust 2. Miesięczny okres najmu oznacza miesiąc kalendarzowy.
2. Czynsz najmu płatny jest od **01.09.2026**
3. Strony ustalają, że **w kwocie czynszu najmu wskazanej w ust. 1 zawarte są koszty mediów niezbędnych do korzystania z lokalu, obejmujące standardowe zużycie mediów**. Opłaty za media są niezależne od Wynajmującego i wynikają z rozliczeń dokonywanych przez właściwych dostawców. W przypadku, gdy łączne zużycie mediów w lokalu przekroczy poziom standardowego zużycia, ustalonego na podstawie średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych dla danego lokalu, Najemcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za pokrycie nadwyżki kosztów wynikającej z rozliczeń dostawców mediów. Wynajmujący poinformuje Najemców o wysokości nadwyżki na podstawie otrzymanych rachunków lub zestawień od dostawców mediów.
4. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy **Najemca zobowiązuje się wpłacić kaucję zwrotną w wysokości 1200 złotych**. Kaucja może zostać wpłacona gotówką w dniu **28.06.2026** r. lub przelewem na rachunek Wynajmującego. W przypadku wpłaty niepełnej kwoty kaucji, Najemca zobowiązuje się do uregulowania brakującej części w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Nieuregulowanie pełnej kwoty kaucji w powyższym terminie stanowi istotne naruszenie umowy i może stanowić podstawę do jej rozwiązania przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym. Kaucja jest nieoprocenowana, nie podlega waloryzacji, nie stanowi czynszu ani innej należności bieżącej i nie może być jednostronnie zaliczana przez Najemcę na poczet jakichkolwiek zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
5. Datą zapłaty jakiegokolwiek świadczenia przez Najemcę jest data zaksięgowania przelewu na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. Najemca oświadcza, że zezwala na przesyłanie drogą elektroniczną faktur wystawianych w formie elektronicznej (faktury elektroniczne) przez Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 106 z późn. zm.), w formacie PDF w związku z realizacją niniejszej Umowy.
7. Najemca oraz każda osoba zamieszkująca w pokoju zobowiązują się do zawarcia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) po otrzymaniu od Wynajmującego zaproszenia do wykupienia polisy ubezpieczeniowej. Na dzień 22 lipca 2025 roku koszt polisy wynosi 48 złotych rocznie, przy czym kwota ta może ulec zmianie. Najemca oraz każda osoba zamieszkująca w pokoju są zobowiązani dostarczyć Wynajmującemu dokument potwierdzający zawarcie polisy ubezpieczeniowej najpóźniej w dniu wprowadzenia się do przedmiotu najmu, na adres e-mail: contact@citymate.pl

§ 5

1. Za przekazanie przedmiotu najmu uznaje się wydanie Najemcy kluczy do lokalu i pokoju oraz umożliwienie korzystania z pokoju, co oznacza rozpoczęcie odpowiedzialności Najemcy za przedmiot najmu.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowi Załącznik numer 1 - Regulamin. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotowym Regulaminem, akceptuje wszystkie jego postanowienia i zobowiązuje się do ich przestrzegania.
3. Wynajmujący informuje, że zarządzaniem najmem objętym niniejszą umową powierzył spółce Cityroom sp. z o.o. z siedzibą we Włoszakowicach i tym samym potwierdza umocowanie spółki do działania w jego imieniu we wszystkich sprawach związanych z niniejszą umową. Zmiana zarządcy nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. Strony ustalają następujące adresy do korespondencji:
Wynajmujący: **contact@citymate.pl**
Najemca: **luca.bianchi@studenti.example.it**

§ 6

1. Osoba do kontaktu z najbliższej rodziny najemcy (imię, nazwisko, telefon, stopień pokrewieństwa) **Giulia Bianchi, matka, tel. +39 348 226 5110**
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego oraz zmiana Wynajmującego nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.
3. Strony zgodnie uznają, że wszelkie wierzytelności względem Najemcy przysługują Wynajmującemu solidarnie.
4. Zapłata kar umownych przez jedną ze stron nie wyłącza uprawnienia drugiej strony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.

5. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych postanowień umowy nie narusza ważności pozostałych postanowień umowy, a w miejsce postanowień nieważnych strony zobowiązują się stosować postanowienia najbardziej zbliżone.
6. Wszelkie spory mogące powstać przy realizacji niniejszej umowy strony postanawiają rozwiązywać na drodze polubownych negocjacji, a w przypadku niemożliwości rozwiązania polubownego, przez właściwy sąd powszechny.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie udostępniania ich podmiotom działającym na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. nr 81, poz. 530), w tym w szczególności do wszelkich rejestrów dłużników, w sytuacji, gdy powstanie po mojej stronie zadłużenie względem Wynajmującego przeterminowane powyżej 30 dni. Zgoda obejmuje również udostępnianie moich danych osobowych osobom świadczącym usługi polegające na zarządzaniu przedmiotem najmu na potrzeby świadczenia tych usług.

.....
CZYTELNY PODPIS NAJEMCY

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

1. Wynajmujący spełniając obowiązek informacyjny zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. informuje, że:
 - a) Administratorem danych osobowych Najemcy jest spółka Cityroom Sp. z o.o., z siedzibą we Włoszakowicach, 64-140, ul. Krótka 1
 - b) Dane osobowe Najemcy są przetwarzane w celu realizacji zawartej umowy oraz wykonywania obowiązków prawnych.
 - c) Najemca ma prawo do dostępu do treści swoich danych, ich poprawiania i aktualizowania.
 - d) Najemca posiada prawo do ograniczenia przetwarzania danych oraz do złożenia skargi do organu nadzorczego w przypadku podejrzenia niewłaściwego przetwarzania danych osobowych.
 - e) Dane Najemcy będą przechowywane przez 6 lat od zakończenia umowy lub dłużej na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
 - f) Dane Najemcy nie będą przekazane do państwa spoza obszaru EOG (Europejski Obszar Gospodarczy – kraje Unii Europejskiej, Norwegia, Liechtenstein, Islandia) oraz organizacji międzynarodowej.
 - g) Dane Najemcy będą powierzone firmie realizującej usługi księgowe, firmie dostarczającej oprogramowanie do zarządzania i obsługą najmu oraz właścicielom zarządzanych lokali. W szczególnych wypadkach dane będą przekazane firmie windykacyjnej, kancelarii prawnej lub organom państwowym.
 - h) Dane osobowe Najemcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany ani nie będą profilowane.
 - i) Wszelkie pytania, wątpliwości związane z ochroną danych osobowych należy kierować na adres administratora danych.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną.

.....
CZYTELNY PODPIS NAJEMCY

Załącznik nr 1

REGULAMIN

Niniejszy Regulamin stanowi integralną część umowy najmu z dnia **01.09.2026, ul. Wierzbicice 18/4, 61-569 Poznań, pokój: 2**

A – ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALU

§ 1

1. Najemca nie może dokonywać zmian stanu przedmiotu najmu, w tym remontów, przebudów i adaptacji.
2. 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.
3. 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.
4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasad korzystania z toalety w której znajduje się pompo-rozdrabniacz, czyli kategorycznego zakazu wrzucania wszelkich przedmiotów poza papierem toaletowym.
5. Jeżeli w trakcie trwania umowy zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym. Wszystkie szkody wynikające z opóźnień 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 zobowiązuje się nie dokonywać samodzielnej wymiany zamków w wynajmowanym pokoju ani w mieszkaniu bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым porządku oraz czystości oraz do sprzątania części wspólnych tj. kuchni, łazienki i korytarza w lokalu, w terminach obowiązywania jego dyżuru ustalonego w grafiku sporządzonym przez Wynajmującego. Przez sprzątanie rozumie się regularne wykonywanie następujących czynności:
 - starcie kurzu z mebli, parapetu, lamp, itp.,
 - odkurzenie i umycie podłóg (płaskim mopem), umycie lodówki, opróżnienie jej z przeterminowanych produktów, wyrzucenie śmieci
 - umycie kuchenki gazowej/elektrycznej, blatów kuchennych oraz szafek
 - wyczyszczenie zlewozmywaka i baterii,
 - umycie i dezynfekcja toalety, umywalki, brodzika z kabiną prysznicową, baterii i pralki (czyszczenie filtra), po każdym użyciu wycieranie kabiny prysznicowej (drzwi kabiny, jej ściany i miejsce połączenia brodzika z drzwiami kabiny oraz ze ścianami),
 - wyczyszczenie odpływów w zlewozmywaku, umywalkach oraz brodziku, udrażnianie odpływów toalety, zlewozmywaka, umywalki oraz brodzika za pomocą odpowiednich, przeznaczonych do tego środków, przy czym zabrania się korzystania w powyższym celu ze środków w postaci granulatu,
 - umycie płytek w kuchni, łazience i WC
10. 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 albo naliczy karę umowną w wysokości 300 zł, przy czym osoba wskazana w grafiku odpowiada obiektywnie za nieporządek w częściach wspólnych. Odpowiedzialność ta ma charakter obiektywny, tj. niezależny od winy.

§ 2

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do posprzątania przedmiotu najmu. Przez posprzątanie rozumie się umycie okien, odświeżenie i odplamienie tkanin mebli tapicerowanych i wykładzin podłogowych, umycie: wszystkich mebli wewnątrz i na zewnątrz, lamp, skrzydeł i ościeżnic drzwiowych, armatury sanitarnej, sprzętu gospodarstwa domowego, ścian wyłożonych kafłami 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. Kara umowna za nieposprzątanie pokoju: **pokój 1os (250zł), a pokój 2os. (300zł)**. Wydanie, o którym mowa w pkt 9 może nastąpić jedynie w terminie uzgodnionym z Wynajmującym z minimum 3-dniowym wyprzedzeniem, w dni robocze w godzinach pomiędzy 8.00 a 16.00.
2. Wynajmujący nie odpowiada za szkody, których dozna Najemca, a które były spowodowane normalnym użytkowaniem mieszkania, zdarzeniami losowymi lub nieszczęśliwymi wypadkami.
3. 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.

4. W całym lokalu oraz na terenie budynku obowiązuje zakaz palenia tytoniu, e-papierosów oraz innych używek, a także zakaz przebywania zwierząt, chyba że Wynajmujący wyraził na to uprzednią pisemną zgodę. W przypadku naruszenia powyższego zakazu przez Najemcę lub osobę, której udostępnił przedmiot najmu, Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 300 zł za każde stwierdzone naruszenie, niezależnie od obowiązku naprawienia szkody przewyższającej wysokość kary. Podstawą stwierdzenia naruszenia może być dokumentacja fotograficzna, nagranie, pisemne stwierdzenie naruszenia sporządzone przez Wynajmującego lub wiarygodne zgłoszenie innych mieszkańców lokalu.
5. W całym lokalu obowiązuje zakaz urządzania hałaśliwych imprez i spotkań naruszających porządek domowy. W przypadku drugiego i kolejnego naruszenia powyższego zapisu, po uprzednim pisemnym wezwaniu, Wynajmujący może obciążyć każdego z Najemców obecnego w czasie imprezy karą umowną w wysokości 200 zł za każde naruszenie.
6. 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 „0”, ograniczyć to zużycie ciepła.
7. Wyposażenie przedmiotu najmu może być użytkowane przez Najemcę wyłącznie w lokalu.
8. 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.
9. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w podzielniki ciepła zamontowane na grzejnikach oraz do suszenia na tych grzejnikach jakichkolwiek rzeczy.
10. 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.
11. 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 przyjęcia, że Najemca uczestniczy w rozliczeniu kosztów energii elektrycznej według podwójnej stawki, a łączna kwota kosztów energii dla pozostałych Najemców pokoi jest o tę kwotę zmniejszona. Jeśli najemca używa w pokoju niebezpiecznego urządzenia elektrycznego (np. czajnik, toster, piecyk grzewczy) bez zgody Wynajmującego, to Wynajmujący ma prawo nałożyć na najemcę karę w wysokości 500zł za każde naruszenie.
12. 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. Najemca nie może samodzielnie wymieniać jakichkolwiek zamków w przedmiocie najmu. W przypadku naruszenia tego zapisu, Najemca poniesie koszt wymiany zamków oraz dorobienia kluczy dla wszystkich osób zamieszkujących lokal.
13. W przedmiocie najmu łącznie z Najemcą mogą nocować inne osoby nie częściej niż dwie noce w ciągu miesiąca. Stwierdzenie noclegów w większym zakresie 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.
14. 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. Internet dostarczany jest do przedmiotu najmu przez podmiot trzeci i Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakość i parametry usługi świadczonej przez ten podmiot.
15. 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.
16. Najemca jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania odczytów podzielników ciepła po uprzednim powiadomieniu go pocztą elektroniczną. Najemca upoważnia Wynajmującego oraz osobę dokonującą odczytu do wejścia do przedmiotu najmu pod jego nieobecność.
17. W trakcie umowy najmu, Wynajmujący ma prawo do odmalowania pokoju po wcześniejszym ustaleniu terminu z najemcą.
18. 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. Za nieudostępnienie przedmiotu najmu w tym trybie Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 50 zł za każde naruszenie.
19. Najemca nie może używać regulatora kotła gazowego na własną rękę (dotyczy tylko, jeśli regulator jest zawieszony w ogólnodostępnym miejscu w mieszkaniu). Kara umowna za każde wykroczenie to 500zł.
20. Najemca zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy korzystaniu z instalacji kanalizacyjnej w lokalu. Zaleca się stosowanie wyłącznie środków do udrażniania rur w płynie lub w żelu, zgodnie z instrukcją producenta, i unikanie używania

środków w granulach, które mogą powodować uszkodzenia instalacji. W przypadku powstania usterek wynikających z nieprawidłowego stosowania środków chemicznych do udrażniania rur, Najemca ponosi odpowiedzialność za koszty naprawy.

21. Najemca zobowiązuje się do przekazywania Wynajmującemu informacji o wszelkiej korespondencji pocztowej skierowanej do Wynajmującego, dostarczonej do lokalu, w terminie 14 dni od jej otrzymania.

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 umowne w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie 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 potrącić z kaucji, o której mowa w § 4 ust. 4 umowy, wszelkie wymagalne należności wynikające z niniejszej umowy, w tym zaległy czynsz, opłaty eksploatacyjne, koszty napraw i usunięcia szkód obciążających Najemcę oraz należności z tytułu ponadstandardowego zużycia mediów. W przypadku, gdy kwota kaucji okaże się niewystarczająca na pokrycie powyższych należności, Najemca zobowiązany jest do zapłaty brakującej kwoty w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty.
4. Strony ustalają, że w kwocie czynszu najmu wskazanej w ust. 1 zawarte są koszty mediów niezbędnych do korzystania z lokalu, obejmujące standardowe zużycie mediów. Przez standardowe zużycie rozumie się średnie zużycie mediów w danym lokalu z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy, z uwzględnieniem liczby osób zamieszkujących lokal. Opłaty za media są niezależne od Wynajmującego i wynikają z rozliczeń dokonywanych przez właściwych dostawców. W przypadku, gdy łączne zużycie mediów w lokalu przekroczy poziom standardowego zużycia, Najemcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za pokrycie nadwyżki kosztów wynikającej z rozliczeń dostawców mediów, potwierdzonych rachunkami lub zestawieniami otrzymanymi od dostawców.
5. 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 lub dokumentacją fotograficzną sporządzoną przez Wynajmującego.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w części C pkt 2 Regulaminu, Wynajmujący ma prawo zaliczyć kaucję na poczet wszelkich wymagalnych wierzytelności wynikających z niniejszej umowy, w szczególności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, odszkodowań oraz innych należności związanych ze stosunkiem najmu. W przypadku, gdy kwota kaucji okaże się niewystarczająca na pokrycie powyższych należności, Najemca zobowiązany jest do zapłaty brakującej kwoty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty. Postanowienia niniejszego paragrafu dotyczą rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy i nie naruszają uprawnień Wynajmującego do wypowiedzenia umowy z przyczyn niezależnych od niego, określonych w § 2 umowy.
7. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek należności z wierzytelnościami Wynajmującego wynikającymi z umowy najmu.
8. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
9. Najemca ma obowiązek prawidłowego opisywania przelewów, zgodnie z poniższym wzorem.
 - imię i nazwisko najemcy (Jan Kowalski)
 - adres wynajmowanego mieszkania (Poznań, ul. Promienista 161B/1)
 - czy jest to przelew za media czy za czynsz (czynsz)
 - oraz za jaki miesiąc jest to opłata (mc 09/2016), lub jako tytuł należy podać numer faktury za dany miesiąc.

Przykład: Jan Kowalski, Poznań, ul. Promienista 161B/1, czynsz za mc 09/2024

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. Warunkiem rozwiązania umowy najmu jest: 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, z dostarczeniem nowego ubezpieczenia i zabezpieczeń wymaganych umową, - brak zaległości płatniczych po stronie dotychczasowego Najemcy - pomniejszenie kaucji Najemcy na rzecz Wynajmującego za szkody związane z zawarciem nowej umowy w kwocie 300 zł.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - najemca, pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia, używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub Regulaminem, niezgodnie z jego przeznaczeniem, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania albo narusza zakazy określone w części A Regulaminu;
 - najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokalu przez pozostałych najemców;
 - najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedniego

pisemnego wezwania do zapłaty oraz wyznaczenia dodatkowego 7-dniowego terminu do uregulowania zaległych i bieżących należności;

- najemca oddał przedmiot najmu w podnajem, do bezpłatnego używania albo w jakiejkolwiek innej formie osobie trzeciej bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego;
- w przedmiocie najmu zamieszkuje większa liczba osób niż wskazana w § 1 ust. 6 umowy;
- najemca pomimo uprzedniego wezwania odmawia udostępnienia przedmiotu najmu w przypadkach przewidzianych umową lub Regulaminem, w szczególności w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia napraw, odczytów liczników lub prezentacji lokalu;
- najemca swoim działaniem stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia w lokalu, w szczególności poprzez ingerencję w instalacje elektryczne, gazowe, wodne lub grzewcze;
- najemca pomimo uprzedniego nałożenia kar umownych nadal w sposób uporczywy narusza postanowienia umowy lub Regulaminu;
- najemca podał nieprawdziwe dane lub złożył nieprawdziwe oświadczenia mające wpływ na zawarcie umowy.

3. W przypadku wystąpienia sytuacji siły wyższej, której skutki mogą być podobne do skutków pandemii COVID-19, umowa najmu pozostaje w mocy. Najemca jest świadom, że takie sytuacje nie będą stanowiły podstawy do wypowiedzenia umowy najmu ani nie będą uprawniały do roszczeń związanych z jej zerwaniem.
4. W przypadku, gdy wypowiedzenie umowy nastąpiło z przyczyn zależnych od Najemcy, lub najemca wyprowadził się bez informowania o tym wcześniej, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości równowartości czynszu, jaki Najemca byłby zobowiązany uiszczać do końca okresu, na jaki umowa została zawarta.
5. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem śmierci najemcy, o ile strony nie postanowią inaczej. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego przejęcia lokalu, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia kwestii związanych z pozostawionym mieniem z osobami upoważnionymi do działania w imieniu zmarłego.

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

.....
CZYTELNY PODPIS NAJEMCY