

## OGÓLNE WARUNKI NAJMU

### § 1

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejsze Ogólne Warunki Najmu (dalej jako: „OWN”) określają zasady rezerwacji, zawierania, rozwiązywania, modyfikowania i wykonywania stosunku Najmu Apartamentów w Akademiku Zeitraum w Krakowie, a także ogólne zasady funkcjonowania tego Akademika oraz prawa i obowiązki Stron takiego stosunku Najmu.
2. Niniejsze OWN stanowią integralną część stosunku Najmu nawiązywanego w wyniku zawarcia Umowy.
3. Stosunek Najmu jest zawierany pomiędzy Najemcą, a Zeitraum. Najemcą Apartamentu w Akademiku może zostać osoba ucząca się, studiująca lub pracująca w wieku od 15. do 35. roku życia.
4. Wyrażenia użyte w treści niniejszego OWN mają następujące znaczenie:
  - a. **Zeitraum** albo **Wynajmujący** – Zeitraum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem Św. Barbary 6/8 / 47, 00-686 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000813737.
  - b. **Najemca** – osoba korzystająca z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu albo rodzic lub przedstawiciel ustawowy osoby wskazanej do korzystania z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu.
  - c. **Student** – student odbywający w polskiej uczelni choćby część studiów pierwszego lub drugiego stopnia lub jednolitych studiów magisterskich, w tym cudzoziemiec lub student zagraniczny, lub uczestnik studiów doktoranckich, w tym cudzoziemiec lub doktorant zagraniczny, lub student programu Erasmus.
  - d. **Akademik** – budynek wielokondygnacyjny umieszczony na nieruchomości położonej w Krakowie pod adresem przy ul. Koszykarskiej 33 w Krakowie, stanowiący własność Zeitraum.
  - e. **Apartament** – określone w umowie najmu pomieszczenie (lub pomieszczenia) oddane do korzystania konkretnemu Najemcy lub w przypadku Apartamentów wieloosobowych, nie więcej niż trzem Najemcom.
  - f. **Części Wspólne** – części Akademika przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich Najemców (niesłużące wyłącznie do użytku Najemcy lub Najemców konkretnego Apartamentu), obejmujące w szczególności: wspólne kuchnie, przestrzeń wspólna o przeznaczeniu do wypoczynku, rozrywki i do pracy cichej, hall wraz z recepcją, korytarze oraz schody.
  - g. **Recepcja** – należy przez to rozumieć recepcję Akademika.
  - h. **Witryna** – witryna internetowa o adresie <https://students.zeitraum.re/>, prowadzona przez Zeitraum.
  - i. **Strony** – Zeitraum i Najemca.
  - j. **Umowa** – umowa najmu zawierana pomiędzy Zeitraum a Najemcą, zawierająca istotne postanowienia stosunku Najmu.
  - k. **Najem** – stosunek Najmu Apartamentów w Akademiku, określany treścią Umowy oraz niniejszego OWN, powstający warunkowo z chwilą zawarcia Umowy.

- l. **Czynsz** – stała miesięczna opłata w zależności od typu pokoju, w tym opłata za wodę, ogrzewanie, elektryczność, Internet.
- m. **Kaucja** – określona suma pieniędzy zależna od rodzaju wynajmowanego pokoju, której zadaniem jest zabezpieczenie roszczeń w przypadku niewywiązania się lub niedbałego wykonania umowy. Kaucja może być wykorzystana na pokrycie strat wynikłych z realizacji umowy.

## § 2

### ZAWARCIE UMOWY

1. Umowa może zostać zawarta: w formie umowy na odległość, jak również przy jednoczesnej obecności obu Stron w Recepcji.
2. W przypadku, gdy Studentem korzystającym z Apartamentu ma być osoba małoletnia lub nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, Najemcą może być jedynie rodzic lub przedstawiciel ustawowy takiej osoby. W takich przypadkach Umowa wskazuje osobę Studenta uprawnionego do korzystania z Apartamentu.
3. Osoba małoletnia jest zobowiązana do dostarczenia Zeitraum oryginału Umowy podpisanej przez rodzica lub przedstawiciela ustawowego przed wprowadzeniem się do Apartamentu.
4. Osoba małoletnia posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnej może przedłużyć umowę najmu na kolejny okres w postaci aneksu bez konieczności złożenia podpisu przez przedstawiciela ustawowego lub rodzica. Aneks takowy posiada pełną moc prawną.
5. Potencjalny Najemca wskazuje czy jest zainteresowany najmem Apartamentu jedno-, dwu-, czy trzyosobowego.
6. W odpowiedzi potencjalny Najemca otrzymuje formularz rezerwacyjny, w którym proszony jest o podanie danych niezbędnych do zawarcia Umowy. Potencjalny Najemca otrzymuje możliwość zapoznania się z treścią OWN.
7. Umowa zawierana jest pod warunkiem, że Najemca wpłaci w terminie 3 dni roboczych od dokonania rezerwacji kaucję w należnej wysokości wraz z opłatą administracyjną. Z chwilą spełnienia ww. warunków oraz zaksięgowania wpłaty na koncie, Zeitraum uzyskuje pełnię skutków prawnych.
8. Termin 3 dni roboczych, o którym mowa wyżej, może zostać indywidualnie przedłużony na wniosek potencjalnego Najemcy – przedłużenie dokonywane jest przez Zeitraum w formie dokumentowej (email wysłany na adres wskazany przez potencjalnego Najemcę).
9. W przypadku niespełnienia warunków określonych powyżej, rezerwacja zostaje anulowana, o czym potencjalny Najemca zawiadamiany jest emailem. Nie uchybia to możliwości ponownego dokonania rezerwacji przez tą osobę, przy spełnieniu innych wymogów niniejszego OWN, w szczególności o ile w Akademiku będą nadal wolne Apartamenty lub miejsca w Apartamentach.
10. Zawarcie Umowy Najmu musi także zostać dokonane osobiście. Wtedy Umowa Najmu zawierana jest przy obecności obu stron – w Recepcji Akademika, przy jednoczesnym zebraniu wszelkich wymaganych danych i złożeniu koniecznych oświadczeń, bądź w indywidualnie uzgodnionych przypadkach, w innym miejscu i inny sposób, za wyraźną zgodą Zeitraum.

## § 3

## **APARTAMENTY I CZĘŚCI WSPÓLNE**

1. W Akademiku znajdują się Apartamenty jednoosobowe, dwuosobowe oraz trzyosobowe.
2. W ramach Umowy Najmu Apartamentu jednoosobowego, Najemcy przysługuje wyłączone i samodzielne prawo do korzystania z Apartamentu w całości, w tym z wyposażenia i wszystkich urządzeń zainstalowanych w Apartamencie. W przypadku zawarcia umowy najmu Apartamentu wieloosobowego, Najemca ma prawo do korzystania z przeznaczonej dla niego części Apartamentu, przy czym prawo do korzystania z Apartamentu oraz z przeznaczonych do wspólnego wykorzystywania wyposażenia i urządzeń zainstalowanych w Apartamencie mają także pozostali Najemcy tego Apartamentu.
3. Najemca w ramach stosunku Najmu Apartamentu jest uprawniony do:
  - a. korzystania z Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN,
  - b. korzystania z wyposażenia Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN,
  - c. przyjmowania w Apartamencie gości w od poniedziałku do czwartku godzinach od 8:00 do 22:00 oraz w weekend tj. piątek, sobota, niedziela w godzinach od 8:00 do 23:00, o ile nie uchybia to możliwości swobodnego i niezakłóconego korzystania z Apartamentu przez innych jego Najemców, a także możliwości korzystania z innych Apartamentów oraz Części Wspólnych przez innych Najemców i ich gości, oraz o ile żaden z pozostałych Najemców danego Apartamentu wyraźnie się temu nie sprzeciwia,
  - d. jednej zmiany (podczas trwania całej umowy) miejsca w pokoju, w wyjątkowych przypadkach oraz wyłącznie za zgodą Zeitraum, jak również pod warunkiem, że Zeitraum będzie dysponowało wolnymi miejscami,
  - e. skorzystania ze sprzątnięcia na żądanie wewnątrz Apartamentu za opłatą (150 zł w przypadku Apartamentów 1-osobowych oraz 100 zł w przypadku Apartamentów wieloosobowych).
4. Najemca ma prawo do korzystania z Części Wspólnych oraz znajdującego się w nich wyposażenia (przy czym korzystanie z pralni jest odpłatne), w tym także do korzystania z balkonów stanowiących Części Wspólne i dostępnych z korytarza.
5. Apartament winien być wykorzystywany jedynie na cele mieszkaniowe. Najemcy nie wolno podnajmować Apartamentu w całości ani w części ani udostępniać osobom trzecim na żadnej innej podstawie.

## **§ 4**

### **OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca jest zobowiązany:
  - a. przestrzegać postanowień Umowy i OWN,
  - b. przestrzegać Regulaminu Akademika, a także reguł porządku domowego, określonych w niniejszych OWN, w szczególności przestrzegać ciszy nocnej (kara za zakłócanie ciszy nocnej wynosi 150 zł),
  - c. nie naruszać spokoju innych Najemców Akademika oraz ich gości, korzystając z Apartamentu oraz Części Wspólnych z poszanowaniem praw tych osób oraz swobodnej możliwości korzystania przez nich z ich Apartamentów i Części Wspólnych,
  - d. płacić za wynajem w terminie wynikającym z OWN, w sposób określony w Umowie,

- e. utrzymywać Apartament oraz Części Wspólne w czystości i porządku (kara za nieutrzymywanie części wspólnych w czystości wynosi 150 zł), we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbać o ich wyposażenie, dążąc do nie większego niż normatywnego ich zużycia, w szczególności dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją schody, klatki schodowe, korytarze, kuchnie oraz sprzęty dostępne m.in. w siłowni, pralni, sali gier i sali bilardowej,
- f. uaktualniać przy każdej zmianie dane osobowe podane w Umowie (włącznie z podaniem nadanego numeru PESEL) – za pomocą zawiadomień wysłanych emailem na adres Zeitraum lub osobiście w recepcji,
- g. zwracać Zeitraum równowartość szkód wyrządzonych w Apartamencie lub w Częściach Wspólnych, w tym także uszkodzeń urządzeń lub elementów wyposażenia, powstałych z winy Najemcy bądź osób, za które jest odpowiedzialny (w tym gości). Jakiegokolwiek szkody powstałe w Apartamencie w okresie Najmu będą uznane za powstałe z winy Najemcy – podstawą rozliczenia będzie w takim przypadku faktura bądź inny dokument rozliczeniowy wystawiony przez podmiot, który dokonał naprawy szkody bądź kosztorys sporządzony przez Zeitraum,
- h. udostępniać pokoje oraz części wspólne segmentów do comiesięcznego przeglądu technicznego sprzętów i instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych oraz wodnokanalizacyjnych,
- i. posprzątać i zdać apartament w takim stanie, w jakim go przejął w najem. W przypadku nieposprzątania apartamentu przez Najemcę, Zeitraum obciąży go kosztem dodatkowego sprzątnięcia w wysokości 250 zł.
- j. Najemca jest zobowiązany do zameldowania swojego pobytu w właściwym urzędzie gminy zgodnie z obowiązującym prawem polskim

## 2. Zabronione jest:

- a. dokonywanie jakichkolwiek modyfikacji Apartamentu bez wyraźnej zgody Zeitraum, w tym dokonywanie zmian budowlanych, tj. przebudowy i remontów, a także zmian sposobu użytkowania Apartamentu bądź Części Wspólnych,
- b. modyfikowanie i wpływanie na substancję Apartamentu i urządzeń w nim się znajdujących, w tym ich samodzielna naprawa, w szczególności ścian, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin, stolarki okiennej i drzwiowej, mebli, urządzeń AGD i wodno-sanitarnych, grzejników i innych,
- c. malowanie ścian, podłóg, posadzek, drzwi, okien,
- d. wiercenie w ścianach, wbijanie jakichkolwiek elementów lub naruszanie ich w jakikolwiek inny sposób,
- e. malowanie, oklejanie bądź innego rodzaju ingerowanie w wygląd lub pracę urządzeń AGD, wodno-sanitarnych, grzejników i innych,
- f. oklejanie, zalepianie, odkręcanie, zasłanianie, bądź ingerowanie w pracę czujek systemu przeciwpożarowego. W sytuacji złamania tego zakazu nałożona zostanie kara w wysokości 300 zł,
- g. wieszanie jakichkolwiek obrazów, plakatów itp. zarówno w Apartamencie, jak i w Budynku za pomocą taśm, klejów, gwoździ, plasteliny, pinezek, etc. (przy czym możliwe jest wywieszanie ogłoszeń lub plakatów w miejscu do tego przeznaczonym za wyraźną zgodą Zeitraum),
- h. korzystanie z urządzeń elektrycznych lub elektronicznych pobierających energię ponad miarę normalną dla akademików (koparki Bitcoin itp.), w tym urządzeń typowo

- przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, m.in. wytwórczej, produkcyjnej lub innej podobnej,
- i. wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna Akademika,
  - j. korzystanie z jakiegokolwiek innego Apartamentu niż objęty Umową, także w sytuacji kiedy inne Apartamenty pozostają bez najemców,
  - k. wykorzystywanie wolnych łóżek do własnych celów, w zamieszkanym przez Najemcę Apartamencie, kara za udostępnianie łóżka osobom trzecim lub wykorzystywanie łóżek do własnych celów wynosi 250 zł,
  - l. korzystanie z materacy oraz wkładów pościelowych bez ochraniaczy oraz pościeli. Znaczne ubrudzenia i spowodowanie niezdatności do użytkowania przez kolejnych najemców skutkować będą nałożeniem kary na poczet kosztów prania oraz ewentualnej wymiany na nowe.

## § 5

### **PORZĄDEK DOMOWY**

1. W Akademiku w godzinach od 22:00 do 06:00 obowiązuje cisza nocna.
2. W segmentach dozwolone jest przebywanie maksymalnie 3 gości w jednym pokoju w przypadku pokoju 3-osobowego lub 2 gości w przypadku pokoju 2 osobowego. W sytuacji większej niż wymieniona liczba gości, należy udać się do części wspólnych typu kuchnia, sala gier, etc.
3. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. W Akademiku niedozwolone jest:
  - a. prowadzenie działalności gospodarczej w Apartamencie, w tym działalności produkcyjnej, handlowej, wytwórczej, gastronomicznej ani żadnej innej działalności zawodowej lub podobnej,
  - b. przechowywanie lub przebywanie zwierząt,
  - c. przebywanie dzieci do 14 roku życia bez opiekuna,
  - d. spożywanie alkoholu w częściach wspólnych,
  - e. spożywanie, przechowywanie, wytwarzanie lub używanie środków i substancji niedozwolonych,
  - f. przechowywanie substancji trujących, cuchnących, łatwopalnych, toksycznych bądź w inny sposób niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub uciążliwych dla otoczenia,
  - g. palenie papierosów, e-papierosów, IQOS-ów oraz wykorzystywanie podgrzewaczy tytoniu i innych podobnych urządzeń (bongo, szysza, fajka). Za palenie na terenie Akademika Zeitraum nałożona będzie kara pieniężna do 500 zł. Za palenie w pokoju nałożona będzie kara 1 000 zł, pokrywająca całkowity koszt odświeżenia apartamentu z zapachu i osadów spowodowanych przez palenie,
  - h. palenie świeczek oraz kadzideł,
  - i. używanie urządzeń mogących spowodować uszkodzenie Apartamentu bądź Akademika, niebezpieczeństwo bądź uciążliwość dla jego Najemców lub ich gości, w tym używanie urządzeń AGD poza miejscami do tego przeznaczonymi, gotowanie, podgrzewanie bądź przechowywanie przedmiotów cuchnących bądź nieświeżych,
  - j. wywieszanie plakatów i ogłoszeń poza miejscami do tego przeznaczonymi.

Za nieprzestrzeganie powyższych zasad będą nakładane kary.

5. W sytuacji uruchomienia alarmu pożarowego w akademiku, sprawca zostanie obciążony kosztami przyjazdu jednostki straży pożarnej zgodnie z otrzymaną przez Zeitraum fakturą. W sytuacji, gdy osoba winna nie przyzna się, koszt przyjazdu będzie dzielony między mieszkańcami pokoju lub segmentu.
6. Niedopuszczalne jest każde zachowanie bądź zaniechanie mogące zakłócić spokój, rozumianym przez mieszkanie, naukę lub odpoczynek pozostałym Najemcom, w szczególności prowadzące do emisji hałasu ponad normę.
7. Zabronione są jakiegokolwiek zachowania bądź zaniechania naruszające porządek publiczny lub dobre obyczaje.

## § 6

### **OBOWIĄZKI I PRAWA ZEITRAUM**

1. W ramach stosunku Najmu, Zeitraum zobowiązane jest do:
  - a. zapewnienia możliwości korzystania (lub współkorzystania) z Apartamentu oraz Części Wspólnych przez Najemcę,
  - b. sprzątnięcia i utrzymania w porządku Części Wspólnych, a także sprzątnięcia wspólnych łazienek w segmentach (z zastrzeżeniem, że nie będą przez Zeitraum sprzątnięte Apartamenty jednoosobowe oraz Apartament dwuosobowy z prywatną łazienką),
  - c. dokonywania wszelkich napraw Akademika, w tym Apartamentów, w tym w zakresie przedmiotów, których modyfikowanie i naprawianie jest zabronione Najemcy,
  - d. zapewnienia doprowadzania wody do i z Apartamentu, odprowadzania ścieków, dostawy ciepła i energii elektrycznej oraz dostępu do Internetu, przy czym Zeitraum nie odpowiada za przerwy w dostawie tych usług spowodowane lub wynikające z przestoju bądź usterek po stronie ich dostawców.
2. Zeitraum ma prawo do:
  - a. pobierania czynszu zgodnie z § 7 poniżej,
  - b. pobrania i zaspokojenia z Kaucji wszelkich roszczeń, zgodnie z § 7 poniżej,
  - c. posługiwania się przy wykonywaniu praw i obowiązków ze stosunku Najmu pracownikami Zeitraum lub osobami trzecimi,
  - d. wyznaczenia, spośród pracowników Zeitraum lub osób trzecich, Zarządcy upoważnionego do zastępowania Zeitraum w zakresie niektórych czynności,
  - e. instalacji urządzeń monitoringu wizyjnego w Częściach Wspólnych, w Recepcji oraz przy wejściu do Akademika,
  - f. przeniesienia Najemcy do innego pokoju, gdy fakt ten wynika z braku obłożenia pokoju. W przypadku gdy Najemca zamieszkuje lokal dwuosobowy lub trzyosobowy sam dłużej niż 1 miesiąc, Zeitraum poinformuje Najemcę drogą mailową o konieczności zmiany pokoju,
  - g. wejścia do Apartamentu:
    - i. natychmiastowo w stanie wyższej konieczności, w tym w szczególności w przypadku zaistnienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia, pożaru lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że w Apartamencie znajduje się



- osoba wymagająca pomocy lub, że jest tam wykonywana niezgodna z prawem działalność lub naruszane jest obowiązujące prawo,
- ii. w celu wykonania koniecznych napraw bądź prac konserwacyjnych oraz przeglądów technicznych i innych, w tym mających wpływ na stan techniczny budynku i jego użytkowania wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Zeitraum zawiadomi Najemcę o zaplanowanym terminie prac konserwacyjnych lub przeglądu technicznego,
  - iii. w celu kontroli czystości apartamentu oraz prawidłowości korzystania z przedmiotów znajdujących się w apartamencie,
  - iv. w przypadku podejrzenia, że na terenie Apartamentu znajduje się osoba trzecia, niebędąca mieszkańcem Akademika.
- h. kontroli czystości apartamentów oraz części wspólnych segmentów, w tym lodówki oraz nakładania kar zgodnie z §4 Ust. 1e.

## § 7

### CZYN SZ I INNE OPŁATY, KAUCJA

1. W ramach stosunku Najmu, Najemca zobowiązany jest do pokrywania Czynszu. Najemca wpłaca także jednokrotnie opłatę administracyjną.
2. Czynsz płatny jest w kwocie określonej w Umowie za każdy miesiąc najmu.
3. Opłata administracyjna jest bezzwrotna, płatna jednokrotnie przy zawarciu pierwszej Umowy i wynosi 295 zł.
4. Zeitraum dopuszcza opłacanie Czynszu:
  - a. poprzez wpłatę na konto z góry za dany miesiąc, przelewem na rachunek Zeitraum o numerze **PL 91 1140 2062 0000 3244 0600 1005** w przypadku płatności w PLN lub na rachunek o numerze **PL 64 1140 2062 0000 3244 0600 1006** w przypadku płatności w EUR w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, przy czym terminem zapłaty będzie dzień uznania rachunku Zeitraum odpowiednio kwotą Czynszu,
  - b. za pomocą terminala płatniczego, dostępnego na recepcji (płatność tą metodą będzie możliwa jedynie w godzinach pracy administracji) w terminie do 10. dnia każdego miesiąca.
5. Wybierając płatność przelewem, Najemca zobowiązany jest przy każdym przelewie zamieścić w tytule przelewu swoje nazwisko oraz imię, a także miesiąc, za który dokonuje opłaty.
6. Kwota Kaucji równa jest kwocie Czynszu za jeden miesiąc.
7. Opłaty za niepełne miesiące Najmu, w szczególności w razie nawiązania stosunku Najmu w czasie trwania miesiąca bądź w przypadku wygaśnięcia stosunku Najmu przed upływem kolejnego pełnego miesiąca, zostaną naliczone wg stawki dziennej. Okres najmu wynika wprost z Umowy i jest niezależny od terminu faktycznego wprowadzenia się lub wyprowadzenia Najemcy z Apartamentu. Wyjątek stanowią Umowy zawarte do 30 lipca, 30 sierpnia lub 29 września, które to umożliwiają Zeitraum przygotowanie miejsca/pokoju dla kolejnego Najemcy.
8. Kaucja wpłacana jest w stosownej kwocie, w terminie wynikającym z § 2 powyżej.
9. Kaucja służyć może zaspokojeniu wszelkich roszczeń Zeitraum przeciwko Najemcy, w szczególności z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu oraz roszczeń z tytułu naprawienia ewentualnych szkód w majątku Zeitraum lub szkód majątku osób trzecich, do których naprawienia Zeitraum jest zobowiązany, m.in. pokrycia kosztów dorobienia kart w przypadku ich zgubienia (kara za zgubioną kartę wejściową wynosi 60 zł).

10. Zeitraum nie zwraca Najemcy kwoty kaucji w sytuacji odsprzedaży przez Najemcę swojego miejsca w akademiku osobie trzeciej.
11. Zeitraum nie zwraca kwoty Czynszu, płatnej z góry zgodnie z umową najmu.

## **§ 8**

### **ZMIANY UMOWY LUB OWN**

1. Zmiana postanowień OWN przez Zeitraum może zostać dokonana poprzez poinformowanie Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
2. Zmiana OWN wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia.
3. W razie zmiany OWN Najemcy przysługuje możliwość wypowiedzenia stosunku Najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia.
4. W przypadku wypowiedzenia stosunku Najmu przez Najemcę zgodnie z § 8 ust. 3 lub w przypadku wejścia w życie zmiany OWN podczas biegnącego dla Najemcy okresu wypowiedzenia, do chwili ustania stosunku Najmu obowiązuje takiego Najemcę OWN w poprzedniej wersji, za wyjątkiem sytuacji, kiedy zmiana wynika z odgórnych regulacji bądź prawomocnego orzeczenia sądu.
5. W przypadku zmiany ceny Usług przez ich dostawców, Zeitraum zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości Czynszu w sposób odzwierciedlający zmianę cen odpowiednich Usług na podstawie jednostronnego zawiadomienia doręczonego Najemcy.
6. Zmiana Czynszu obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym Najemca został powiadomiony zgodnie z § 8 ust. 5.
7. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości Czynszu w ten sposób maksymalnie raz na dwa miesiące Okresu najmu.
8. W przypadku znacznego podwyższenia Czynszu (więcej niż o 10%), Najemcy przysługuje możliwość wypowiedzenia stosunku Najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia.
9. Zeitraum ma również prawo do podwyższenia Czynszu o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy zawsze w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Podstawą podwyższenia Czynszu będzie zawsze Czynsz obowiązujący w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Podwyższenie Czynszu nastąpi po opublikowaniu wskaźnika inflacji przez Główny Urząd Statystyczny, poprzez jednostronne zawiadomienie Najemcy przesłane drogą mailową przez Zeitraum i podwyżka ta będzie obowiązywała zawsze od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca dostał powiadomienie od Zeitraum zgodnie z Ogólnymi Warunkami Najmu.
10. Jakikolwiek zmiany wprowadzone za obopólną zgodą Stron (okres najmu, przedmiot Umowy itp.) będą wprowadzane za podpisaniem Aneksu do Umowy.

## **§ 9**

### **CZAS TRWANIA UMOWY, WYPOWIEDZENIE STOSUNKU NAJMU**

1. Stosunek Najmu zawierany jest na czas oznaczony, wskazany w Umowie.
2. Umowa zawierana jest zasadniczo na czas oznaczony, na następujące okresy:
  - a. od dnia 1 września danego roku do dnia 30 czerwca roku kolejnego,
  - b. od dnia 1 października danego roku do dnia 30 lipca roku kolejnego,
  - c. na inne okresy w przypadkach indywidualnie uzgodnionych.



3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:
  - a. opóźnienia z zapłatą czynszu za jeden pełen okres płatności,
  - b. gdy Najemca uszkadza, czyni niezdatnym do użytku Apartament lub Akademię, w tym urządzenia lub elementy wyposażenia w nim się znajdujące, bądź stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa innych Najemców lub Studentów lub bezpieczeństwa powszechnego,
  - c. rażącego bądź uporczywego naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy bądź OWN, w szczególności zasad porządku domowego, a także, gdy poprzez naruszenie zasad współżycia społecznego i dobrosąsiedzkich stosunków czyni niemożliwym bądź utrudnionym korzystanie z innych Apartamentów lub z Części Wspólnych,
  - d. oddania Apartamentu bądź jego części w podnajem lub do korzystania na innej podstawie osobom trzecim,
  - e. przyjmowania przez Najemcę gości wbrew postanowieniom OWN.
4. Najemca może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku rażącego lub uporczywego naruszenia przez Wynajmującego postanowień Umowy lub OWN, określonych w §6 ust. 1.
5. Najemca może także wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli nie rozpoczął się bieg okresu najmu oznaczony w Umowie (przed Wydaniem Apartamentu). Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie powyżej 30 dni przed rozpoczęciem okresu najmu, wówczas Najemca jest uprawniony do otrzymania zwrotu całej kwoty wpłaconej Kaucji. Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed rozpoczęciem okresu najmu kwota wpłaconej Kaucji nie zostanie zwrócona. Opłata administracyjna nie podlega zwrotowi, niezależnie od terminu złożenia wypowiedzenia.
6. W sytuacji rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego, z powodów wynikających z zapisów §9 ust. 3, kaucja nie podlega zwrotowi.
7. Wypowiedzenia składane będą w formie pisemnej, oświadczeniem wysłanym na adres email drugiej Strony.
8. W przypadku niedotrzymania terminu umowy przez Najemcę, kaucja nie podlega zwrotowi.

## **§ 10**

### **WYGAŚNIĘCIE STOSUNKU NAJMU**

1. Po wygaśnięciu stosunku Najmu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej do godziny 11:00 ostatniego dnia obowiązywania umowy, wydać Zeitraum Apartament w stanie wolnym od rzeczy i osób, a także innych obciążeń, zwrócić wyposażenie Apartamentu oraz kartę i klucze.
2. Wydanie i odebranie Apartamentu Zeitraum nastąpi za podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego w obecności pracownika administracji Zeitraum od poniedziałku do piątku w godz. 08:00 - 17:00. Odmowa podpisania protokołu skutkuje możliwością jego jednostronnego złożenia przez Zeitraum.
3. Na koniec trwania Umowy, Zeitraum naliczy opłatę za końcowe sprzątnięcie w wysokości 150 PLN każdemu Najemcy. Opłata ta jest płatna kartą w recepcji lub zostanie potrącona z Kaucji.
4. W przypadku opóźnienia w realizacji obowiązku wydania zgodnie z § 10, ust. 1, Najemca zapłaci na rzecz Zeitraum karę umowną w kwocie podwójnej stawki dziennej za każdy dzień opóźnienia powiększoną o kwotę 300 zł za każdy dzień opóźnienia, co nie uchybia możliwości

odszkodowania za szkodę przekraczającą wysokość kary umownej na zasadach ogólnych. Zeitraum przysługuje prawo zaspokojenia roszczenia o zapłatę kary umownej oraz odszkodowania z Kaucji.

5. Kaucja, pomniejszona o wszystkie ewentualne potrącenia, zostanie zwrócona Najemcy na wskazany rachunek bankowy w terminie 10 dni roboczych od otrzymania danych do przelewu przez Wynajmującego, jednak nie wcześniej niż w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy. Dane rachunku bankowego powinny zostać przekazane przez Najemcę drogą elektroniczną na adres mailowy wskazany przez Wynajmującego.
6. Wszelkie koszty prowizji i opłat związanych ze zwrotem depozytu pokrywa Najemca.
7. W przypadku, gdyby Najemca pozostawił, po wygaśnięciu Umowy Najmu, jakiegokolwiek przedmioty w Apartamencie, Zeitraum jest uprawnione do zabrania tych przedmiotów, usunięcia ich z Apartamentu oraz przechowywania w miejscu przez siebie wybranym – na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy, o czym Najemca zostanie zawiadomiony emailem. Po upływie miesiąca, Zeitraum zastrzega sobie prawo do utylizacji pozostawionych przedmiotów.
8. Jeżeli Najemca nie dokona odbioru Apartamentu w terminie wynikającym z Umowy ani nie skontaktuje się z administracją Akademika, Umowa rozwiązuje się automatycznie z upływem 5 dni roboczych od terminu odbioru. Istnieje możliwość zmiany terminu odbioru Apartamentu w indywidualnych przypadkach na wniosek Najemcy. Przedłużenie dokonywane jest przez Zeitraum w formie pisemnej (email wysłany na adres podany przy rejestracji).
9. W przypadku rozwiązania Umowy, w tym na podstawie § 9 ust. 7, bądź w razie odstąpienia od niej przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli Najemca wpłacił jakiegokolwiek kwoty na poczet Umowy, to nie zostaną mu one zwrócone.
10. Osobę, która przestała być studentem lub osobą uczącą się zgodnie z treścią §1 ust. 3 w trakcie trwania umowy, nadal wiąże umowa najmu.

## **§ 11**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiany Umowy inne niż zmiany OWN wymagają porozumienia Stron i mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
2. Stosunek Najmu podlega przepisom prawa polskiego, a w szczególności do niniejszych Ogólnych Warunków Najmu oraz Umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sędem właściwym dla rozpoznania spraw związanych z Umową jest sąd powszechny, właściwy dla miejsca położenia Akademika.
4. W przypadku, gdyby Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych, rozstrzygające znaczenie i pierwszeństwo w interpretacji ma wersja polskojęzyczna.