

Ogólne Warunki Najmu

(Regulamin wynajmu)

§ 1

OGÓLNE

1. Niniejsze Ogólne Warunki Najmu (zwane dalej „OWU”) określają zasady rezerwacji, zawierania, rozwiązywania, modyfikacji i realizacji Najmu Mieszkań w Domu Studenckim Zeitraum w Warszawie, ogólne zasady funkcjonowania Domu Studenckiego oraz prawa i obowiązki Stron Umowy Najmu.

2. Niniejsze OWU stanowią integralną część stosunku Najmu powstałego z chwilą zawarcia Umowy.

3. Umowa najmu zawierana jest pomiędzy Najemcą a Zeitraum. Najemca Domu Studenckiego może być osoba studiująca lub pracująca w wieku od 15 do 35 lat.

4. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1) **Zeitraum** lub **Wynajmujący** – Zeitraum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wspólnej 35/9, 00-519 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000813737,

2) **Najemca** – osoba korzystająca z apartamentu na podstawie Umowy Najmu, rodzic lub opiekun prawny osoby wyznaczonej do korzystania z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu,

3) **Student** – student zarejestrowany choćby w ramach studiów pierwszego, drugiego stopnia lub jednolitych studiów magisterskich w polskiej uczelni, w tym cudzoziemcy i studenci zagraniczni, albo słuchacz studiów podyplomowych, w tym cudzoziemcy i zagraniczni słuchacze studiów podyplomowych,

4) **Dom Studencki** – budynek wielokondygnacyjny wzniesiony na działce położonej w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa, którego właścicielem jest Zeitraum,

5) **Mieszkanie/pokój/tóżko** – określony pokój/pokoje wynajmowane konkretnemu Najemcy lub nie więcej niż trzem Najemcom we wspólnych Apartamentach,

6) **Części Wspólne** – części Budynku lub Nieruchomości udostępnione do korzystania przez wszystkich Najemców (nie do wyłącznego użytku Najemcy/Najemców konkretnego Apartamentu), w tym w szczególności wspólne kuchnie, części wspólne służące rekreacji i wyciszeniu gabinet, podwórko, hol z recepcją, korytarze i klatki schodowe,

7) **Recepcja** – recepcja Domu Studenckiego

8) **Strona Internetowa** – serwis internetowy dostępny pod adresem <https://students.zeitraum.re/en/location/solec/> prowadzony przez Zeitraum,

9) **Strony** – Zeitraum i Tenant,

10) **Umowa** – umowa najmu zawarta pomiędzy Zeitraum a Najemcą, zawierająca istotne postanowienia dotyczące Najmu,

11) **Najem** – wynajem mieszkań w Domu Studenckim w rozumieniu Umowy i niniejszych OWU rozpoczynający się warunkowo z chwilą zawarcia Umowy.

12) **Czynsz najmu** – stała opłata miesięczna zależna od rodzaju pokoju, obejmująca opłaty za wodę, ogrzewanie, prąd, Internet,

13) **Kaucja** – stała suma pieniężna uzależniona od rodzaju pokoju oraz posiadania lub nieposiadania obywatelstwa polskiego, której celem jest zabezpieczenie roszczeń w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Kaucja może zostać przeznaczona na pokrycie strat wynikających 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. Jeżeli Studentem do korzystania z pokoju jest osoba małoletnia lub osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, pokój może zostać wynajęty wyłącznie jego rodzicowi lub opiekunowi prawnemu. W takich przypadkach Student uprawniony do korzystania z pokoju wskazany jest w Umowie.
3. Osoba niepełnoletnia ma obowiązek przed wprowadzeniem się do pokoju dostarczyć Zeitraum oryginał Umowy podpisanej przez rodzica lub opiekuna prawnego.
4. Osoba małoletnia posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych może przedłużyć Umowę najmu na kolejny okres w formie aneksu bez konieczności podpisania przez opiekuna prawnego lub rodzica. Załącznik ma pełną moc prawną.
5. Zawarcie Umowy na odległość następuje poprzez Serwis za pomocą odpowiedniej aplikacji (dalej „Aplikacja”).
6. Aby móc korzystać z Aplikacji, użytkownik musi założyć konto. Aby założyć konto, użytkownik musi podać osobistą nazwę użytkownika, ustawić hasło oraz podać niektóre dane osobowe i kontaktowe, w tym adres e-mail. W przypadku zawarcia Umowy konto będzie wykorzystywane do komunikacji pomiędzy Zeitraum a użytkownikiem oraz – gdy zostaną spełnione przesłanki skuteczności Umowy – Najemcą.
7. Po utworzeniu konta użytkownik uzyskuje dostęp do Aplikacji. Następnie Użytkownik prowadzony jest za pomocą formularzy i podpowiedzi przez proces podawania informacji istotnych dla Najmu oraz ustalania istotnych postanowień Umowy.
8. Użytkownik dokonuje wyboru rodzaju pokoju (prywatny pokój jednoosobowy, pokój jednoosobowy w jednostce 1+1, pokój jednoosobowy w jednostce 2+1, pokój dwuosobowy w jednostce 2+1, prywatny pokój dwuosobowy.). Wolny pokój spełniający cechy wskazane przez Użytkownika wybierany jest automatycznie.
9. Po zakończeniu w Aplikacji procesu podawania informacji istotnych dla Najmu oraz ustalania istotnych postanowień Umowy, Umowa zostanie automatycznie wygenerowana w Aplikacji. Następnie może zostać zweryfikowany przez użytkownika i ewentualnie skorygowany.
10. Podczas całej procedury w Aplikacji użytkownik ma możliwość zapoznania się z OWU, zapisania pliku OWU na dowolnym używanym urządzeniu lub wydrukowania go.
11. Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym wniesienia przez Najemcę Kaucji w wymaganej wysokości oraz opłaty administracyjnej, a wszystko to w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy. Z chwilą spełnienia warunku Umowa staje się w pełni ważna.
12. Termin 3 dni, o którym mowa powyżej, może zostać indywidualnie przedłużony na wniosek użytkownika. Termin ten przedłużany jest przez Zeitraum w formie dokumentowej (w rozumieniu art. 772 Kodeksu cywilnego, pocztą elektroniczną na adres podany podczas rejestracji w Aplikacji lub na inny adres wskazany przez użytkownika).
13. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa powyżej, Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu, o czym Użytkownik zostanie powiadomiony o wypowiedzeniu za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz wiadomości przesłanej na konto użytkownika w Serwisie. Nie ogranicza to możliwości ponownego zawarcia

Umowy przez Użytkownika pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów niniejszych OWU, w szczególności w przypadku wolnych pokoi lub miejsc noclegowych w pokoju w Domu Studenckim.

14. Umowa najmu może zostać zawarta także osobiście. Umowa najmu zawierana jest co do zasady w obecności obu stron w Recepcji po zebraniu wszystkich wymaganych danych i obowiązkowych oświadczeń lub w indywidualnie ustalonych przypadkach w innym miejscu i innymi sposobami za wyraźną zgodą Zeitraum.

15. Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym wniesienia przez Najemcę Kaucji oraz opłaty administracyjnej w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy. Z chwilą spełnienia warunku Umowa staje się w pełni skuteczna. Pierwszy miesiąc czynszu należy opłacić przed rozpoczęciem umowy.

§ 3

APARTAMENTY I POWIERZCHNIE WSPÓLNE

1. W Domu Studenckim znajdują się: prywatny pokój jednoosobowy, pokój jednoosobowy w jednostce 1+1, pokój jednoosobowy w jednostce 2+1, pokój dwuosobowy w jednostce 2+1, prywatny pokój dwuosobowy.

2. Na mocy Umowy Najmu pojedynczego pokoju Najemcy przysługuje wyłączne i samodzielne prawo do korzystania z całego pokoju wraz z urządzeniami i urządzeniami w nim zainstalowanymi. Na podstawie Umowy Najmu pokoju dwuosobowego Najemca ma prawo do korzystania z części pokoju przeznaczonej dla tego Najemcy, przy czym prawo do korzystania z pokoju oraz znajdujących się w nim urządzeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku jest dzielone z drugim Najemcą zajmującym pokój.

3. Na podstawie Umowy Najmu Najemca ma prawo do:

1) korzystania z pokoju na zasadach określonych w Umowie i OWU,

2) korzystania z udogodnień pokoju na zasadach określonych w Umowie i OWU,

3) przyjmowania gości w godzinach od 8:00 do 22:00 pod warunkiem, że nie zakłóca to możliwości swobodnego i niezakłóconego korzystania z pokoju przez pozostałych Najemców oraz możliwości korzystania z pozostałych pokoi i Powierzchni Wspólnych przez innych Najemców i ich gości, oraz że pozostali Najemcy pokoju nie zgłoszą wyraźnego sprzeciwu.

4) w wyjątkowych przypadkach jednorazowa zmiana (w trakcie trwania umowy) miejsca w pokoju, wyłącznie za zgodą administracji budynku i pod warunkiem posiadania przez Zeitraum wolnych miejsc.

4. Najemca ma prawo do korzystania z Powierzchni Wspólnych i znajdujących się w nich udogodnień (przy czym korzystanie z niektórych udogodnień jest odpłatne) oraz balkonów uznawanych za Części Wspólne i dostępnych z korytarza wspólnego.

5. Pokój przeznaczony jest wyłącznie do celów mieszkalnych. Najemca nie ma prawa podnajmować pokoju w części ani w całości ani w inny sposób udostępniać go osobom trzecim.

§ 4

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest:

1) przestrzegać postanowień Umowy i OWU,

2) przestrzegać Regulaminu Domu Studenckiego, jeżeli taki został sporządzony, oraz zasad zamieszkiwania, w tym w szczególności określonych w niniejszym Regulaminie, w szczególności nie hałasować w porze nocnej, która mogłaby przeszkadzać sąsiadom, kara za zakłócanie ciszy nocnej wynosi EUR 100,

3) nie przeszkadzać innym Najemcom Domu Studenckiego lub ich gościom w korzystaniu z pokoju i Części Wspólnych z poszanowaniem ich praw i swobody korzystania z pokoi i Części Wspólnych,

4) płacić czynsz w terminie wskazanym w OWU, w sposób określony w Umowie,

- 5) utrzymywania pokoju i Części Wspólnych w czystości i porządku (kara za nieutrzymanie czystości w częściach wspólnych wynosi EUR 100), w należyłym stanie technicznym oraz z zachowaniem zasad higieny i higieny dbania o ich wyposażenie, dążąc do nie więcej niż normalnego zużycia i zniszczenia, w szczególności dbać o klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze i kuchnie oraz chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją,
- 6) aktualizować swoje dane osobowe podane w Umowie lub karcie rejestracyjnej w przypadku ich zmiany, w zgłoszeniu przesłanym e-mailem do Zeitraum lub osobiście w recepcji
- 7) zrekompensować Zeitraum szkody w pokoju lub Powierzchniach Wspólnych, w tym w wyposażeniu lub elementach wyposażenia, wyrządzone przez Najemcę lub osoby, za które jest on odpowiedzialny (w tym gości); wszelkie szkody powstałe w pokoju w trakcie trwania Najmu uważa się za wyrządzone umyślnie. W takim przypadku naprawienie stosownej szkody nastąpi na podstawie faktury lub innego dokumentu rozliczeniowego wystawionego przez stronę, która naprawiła szkodę albo sporządzonego przez Zeitraum kosztorysu.
- 8) udostępnić pomieszczenia i części wspólne segmentów do miesięcznych (lub w razie potrzeby) przeglądów technicznych urządzeń i instalacji elektrycznych, instalacji przeciwpożarowych i instalacji wodno-kanalizacyjnej. Jeśli student zgłosi usterkę, nasz zespół techniczny może wejść do pokoju w celu jej usunięcia bez wcześniejszego powiadomienia i bez obecności zespołu recepcji.
- 9) posprzątać i przekazać pokój w takim stanie, w jakim otrzymał go Najemca na początku umowy najmu. Jeżeli Najemca nie posprząta mieszkania, razie koszty poszczególnych przedmiotów zostaną potrącone z depozytu przy wyprowadzce oraz Zeitraum obciąży Najemcę dodatkową opłatą w wysokości EUR 60 za dodatkowe sprzątanie. Cennik przedmiotów oraz kar jest zawarty w House Rules i dostępny do wglądu dla każdego.

2. Zabrania się w szczególności:

- 1) dokonywania w pokoju jakichkolwiek zmian, bez wyraźnej zgody Zeitraum, w tym zmian konstrukcyjnych, takich jak przebudowy lub naprawy, czy też zmian w sposobie użytkowania Apartamentu lub Części Wspólnych,
- 2) modyfikować lub zmieniać pokoi lub znajdujących się w nim urządzeń, w tym dokonywać samodzielnych napraw, w szczególności ścian, podłóg, twardych podłóg, dywanów lub okładzin ściennych, drzwi i okien, mebli, sprzętu AGD, armatury wodno-sanitarnej, grzejniki itp.,
- 3) malowania ścian, podłóg, twardych podłóg, drzwi i okien, wiercenia w ścianach, wbijania jakichkolwiek elementów lub zakłócania ich w inny sposób,
- 4) malowania, oklejania lub w inny sposób ingerowania w wygląd lub działanie urządzeń gospodarstwa domowego, armatury wodno-sanitarnej, grzejników itp.,
- 5) zakrywania, odkręcania lub zakłócania pracy czujek systemu przeciwpożarowego. W przypadku złamania tego zakazu zostanie naliczona kara w wysokości EUR 250.
- 6) wieszać wszelkie obrazy, plakaty itp. zarówno w Mieszkaniu jak i w Budynku za pomocą taśm, klejów, gwoździ, plasteliny, pinezek itp. (ogłoszenia i plakaty można wywieszać w wyznaczonym miejscu za wyraźną zgodą Zeitraum),
- 7) używać sprzętu elektrycznego lub elektronicznego pobierającego energię elektryczną w ilościach przekraczających normę obowiązującą w akademikach (koparki do bitcoinów itp.), w tym sprzętu typowo przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej, np.: produkcja lub podobna działalność,
- 8) wyrzucać jakichkolwiek przedmiotów przez okna pokoju lub Budynku,
- 9) korzystania z innego pokoju niż objęty Umową, także w przypadku, gdy inne pokoje w segmencie pozostają bez najemców,
- 10) korzystania z wolnych łóżek na własne potrzeby, w pokoju, w którym zamieszkuje Najemca, kara za udostępnienie pustego łóżka osobom trzecim lub korzystanie z łóżek dla własnych celów wynosi EUR 100

11) używać materacy i wkładów do łóżek bez podkładek i pościeli. Znaczne zniszczenia lub spowodowanie, że nie nadadzą się do użytku przez kolejnych Najemców, skutkować będą nałożeniem na Najemcę kary pieniężnej w celu pokrycia kosztów prania i wymiany na nowe wyposażenie. Wymiana nowego materaca to koszt EUR 250.

§ 5

ZASADY OBSŁUGI

1. Zabrania się hałasu mogącego przeszkadzać sąsiadom w godzinach od 22:00 do 06:00.
 2. W segmentach dopuszcza się możliwość zakwaterowania w jednym pokoju maksymalnie 3 osób w przypadku pokoju 3-osobowego lub 2 osób w przypadku pokoju 2-osobowego. W sytuacji, gdy liczba gości jest większa niż pozwalają na to przepisy, mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z części wspólnych takich jak kuchnia, salon, pokój zabaw itp.
 3. Na Terenach Wspólnych dopuszcza się działalności grup lub organizacji studenckich po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
 4. Zabrania się:
 - 1) prowadzenia w pokoju jakiejkolwiek działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej, sprzedażowej, produkcyjnej, gastronomicznej lub innej działalności zawodowej lub o podobnym charakterze,
 - 2) trzymania na terenie obiektu zwierząt lub dzieci bez opieki do lat 14,
 - 3) wnoszenia i spożywania alkoholu na terenie obiektu,
 - 4) spożywać, przechowywać, wytwarzać lub używać w Domu Studenckim substancji niedozwolonych
 - 5) przechowywać w Domu Studenckim substancje trujące, śmierzące, łatwopalne, toksyczne lub w inny sposób zagrażające życiu lub zdrowiu ludzi albo powodujące uciążliwość dla środowiska
 - 6) palić papierosów, e-papierosów, IQOS-ów lub używać na terenie Akademika podgrzewaczy do tytoniu lub podobnych urządzeń (bongo, fajka wodna, fajka). Za palenie w Akademiku Zeitraum zostanie naliczona kara w wysokości EUR 250. Za palenie w pokoju zostanie nałożona kara w wysokości EUR 250, pokrywająca całkowity koszt odświeżenia pokoju z zapachem i osadem powstałym w wyniku palenia.
 - 7) palenie świec i kadzideł,
 - 8) używać urządzeń, które mogą uszkodzić pokój lub Dom Studencki albo spowodować zagrożenie lub uciążliwość dla Najemców lub ich gości, np.: korzystać ze sprzętu AGD poza wyznaczonymi miejscami oraz gotować, podgrzewać lub przechowywać w Domu Studenckim rzeczy śmierzące lub zwietrzałe
 - 9) wieszać plakaty lub ogłoszenia poza wyznaczonymi miejscami w Domu Studenckim
- Za nieprzestrzeganie powyższych zasad będą nakładane kary. Cennik przedmiotów i kar znajduje się na końcu tego dokumentu, a także w Zasadach Domu i jest dostępny do wglądu dla wszystkich.
5. W przypadku zaistnienia alarmu pożarowego w DS, sprawca zostanie obciążony kosztami przybycia Straży Pożarnej zgodnie z otrzymaną przez Zeitraum fakturą. Jeżeli winny nie przyzna się, koszt przybycia zostanie podzielony pomiędzy mieszkańców pokoju lub segmentu.
 6. Niedopuszczalne są jakiejkolwiek działania lub zaniechania mogące zakłócać spokój (zamieszkanie, naukę lub wypoczynek) innych Najemców, w szczególności mogące skutkować emisją hałasu powyżej normalnego poziomu.
 7. Zabronione są także wszelkie działania i zaniechania naruszające porządek publiczny lub dobre obyczaje.

§ 6

PRAWA I OBOWIĄZKI ZEITRAUM

1. W ramach Umowy Najmu Zeitraum zobowiązuje się do:

- 1) zapewnić Najemcy możliwość korzystania/wspólnego korzystania z pokoju i Części Wspólnych,
- 2) sprzątanie i konserwacja Części Wspólnych,
- 3) dokonywania wszelkich napraw w Domu Studenckim, w tym w pokojach, także rzeczy, których przeróbka lub naprawa jest dla Najemcy zabroniona,
- 4) zapewnienia dostawy wody i odprowadzania ścieków do i z pokoju, zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i dostęp do Internetu, przy czym Zeitraum nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostarczaniu tych usług spowodowane lub wynikające z przestojów lub usterek ze strony dostawców.

2. Zeitraum ma prawo do:

- 1) pobierać czynsz zgodnie z § 7 poniżej,
- 2) ściągać i dochodzić ewentualnych roszczeń z Kaucji zgodnie z § 7 poniżej,
- 3) pobieranie kar nałożonych w wyniku zniszczeń lub zachowań naruszających OWU/Regulamin Akademika.
- 4) powierzać pracownikom Zeitraum lub osobom trzecim wykonywanie praw i obowiązków Zeitraum wynikających z Umowy Najmu,
- 5) wyznaczyć spośród pracowników Zeitraum lub osób trzecich Administratora upoważnionego do działania na rzecz Zeitraum w określonych czynnościach,
- 6) zainstalować monitoring wizyjny w Częściach Wspólnych, przy Recepcji i przy wejściu do Domu Studenckiego
- 7) przeniesienia Najemcy do innego pokoju,
- 8) przeniesienia Najemcy do innego pokoju, gdy fakt ten wynika z braku obłożenia pokoju. Jeżeli Najemca zamieszkuje w mieszkaniu dwuosobowym lub trzyosobowym dłużej niż 3 miesiące od rozpoczęcia umowy, Zeitraum poinformuje Najemcę drogą mailową o konieczności zmiany pokoju.
- 9) wejścia do pokoju:
 - a) niezwłocznie w sytuacji awaryjnej, w tym w szczególności w przypadku zagrożenia uszkodzeniem, zalaniem, zniszczeniem lub pożarem, a także w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że w pokoju przebywa osoba potrzebująca pomocy lub prowadzona jest nielegalna działalność prowadzone są lub że naruszane są obowiązujące przepisy prawa,
 - b) w celu dokonania niezbędnych napraw lub prac konserwacyjnych albo przeglądów technicznych lub innych, w tym mających wpływ na stan techniczny budynku i jego użytkowanie, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, jednakże w celu skorzystania z tego prawa Zeitraum zobowiązany jest powiadomić Najemcy o terminie naprawy, konserwacji lub przeglądu i może skorzystać z prawa wejścia do pokoju jedynie w przypadku nieobecności Najemcy w pokoju w wyznaczonym terminie.
 - c) w celu sprawdzenia czystości pokoju i prawidłowego korzystania z rzeczy znajdujących się w apartamencie.
 - d) W przypadku podejrzenia, że na terenie pokoju przebywa osoba trzecia niebędąca mieszkańcem Akademika.
- 10) Sprawdzanie czystości pokoi i części wspólnych, w tym lodówek i nakładanie kar zgodnie z §4 ust. 1 ust. 5).

§ 7

CZYN SZ I INNE OPŁATY; KAUCJA

1. Najemca płaci czynsz oraz opłatę stałą wynikającą z umowy najmu. Przy zawarciu Umowy Najemca zobowiązany jest także do uiszczenia jednorazowej Opłaty Administracyjnej.

2. Czynsz i Opłata Stała płatne są w wysokości określonej w Umowie, za każdy miesiąc Najmu.

3. Opłata administracyjna płatna jest jednorazowo przy zawarciu pierwszej Umowy w wysokości 65 EUR

4. Zeitraum przyjmuje wpłatę Kaucji, Czynszu, Opłaty administracyjnej:

1) Bezpośrednim przelewem na rachunek bankowy ZEITRAUM w walucie **EUR**:

mBank S.A.

ZEITRAUM Sp. z o.o.

Ul. Wspólna 35/9, 00-519 WARSZAWA

EUR Czynsz

IBAN: PL42 1140 2062 0000 3244 0600 1014

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

Depozyt EUR

IBAN PL15 1140 2062 0000 3244 0600 1015

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

PLN Opłaty dodatkowe (kary, dodatkowy sprzęt itp.).

IBAN PL 96 1140 2062 0000 3244 0600 1012

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

do 8 dnia każdego miesiąca, z terminem płatności czynszu, przy czym za datę płatności przyjmuje się dzień wpływu na konto Zeitraum odpowiednią kwotą czynszu.

5. Sposób płatności Czynszu i Opłaty Stałej Najemca wskazuje przy zawieraniu Umowy. Najemca składa stosowne oświadczenie poprzez zaznaczenie odpowiedniego pola pod nagłówkiem „Wybierz metodę płatności” w Aplikacji lub poprzez zaznaczenie odpowiedniego oświadczenia w pisemnej umowie.

6. W przypadku wyboru przez Najemcę płatności poprzez upoważnienie Zeitraum do dokonania comiesięcznej transakcji płatniczej, Najemca zaznacza oświadczenie: „Wybieram płatność miesięczną” i tym samym autoryzuje dokonanie miesięcznej transakcji płatniczej, tj. płatności Czynszu i Stałej Opłaty.

7. W przypadku wyboru przez Najemcę płatności przelewem, Najemca wyraża zgodę na podanie w każdym polu opisu przelewu swojego imienia i nazwiska oraz miesiąca czynszu. Niektóre banki pobierają opłaty, które różnią się w zależności od kraju. Jeśli Zeitraum otrzyma kwotę pomniejszoną o opłaty bankowe, student musi pokryć różnicę.

8. Wysokość Kaucji stanowi sumę Czynszu i Opłaty Stałej za jeden miesiąc.

9. Opłaty za niepełne miesiące Najmu, w szczególności jeżeli Umowa Najmu zawarta jest w połowie miesiąca lub wygasa przed końcem kolejnego pełnego miesiąca, ustala się proporcjonalnie w oparciu o czas trwania Najmu w danym miesiącu w stosunku do liczby dni w tym miesiącu. Okres najmu wynika bezpośrednio z Umowy i jest niezależny od daty faktycznego wprowadzenia lub wyprowadzenia się Najemcy z pokoju.

10. Kaucja zostanie wpłacona w odpowiedniej wysokości w terminie określonym w § 2 powyżej.

11. Kaucja może zostać przeznaczona na zaspokojenie wszelkich roszczeń Zeitraum wobec Najemcy, w szczególności z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu (i Opłaty Stałej lub roszczeń o naprawienie szkody w mieniu ZEITRAUM lub szkody w mieniu osób trzecich, które Zeitraum jest zobowiązane m.in. do pokrycia kosztów nowych kluczy, breloczków i kart wejściowych w przypadku ich zgubienia (kara za zgubienie karty – EUR 25).

12. Zeitraum nie zwraca Najemcy kaucji w przypadku odsprzedaży przez Najemcę miejsca w akademiku osobie trzeciej

13. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu lub Opłaty Stałej, Zeitraum prześle Najemcy e-mail z przypomnieniem w terminie 2 dni od terminu płatności. W przypadku braku wpłaty do końca 3 dnia po terminie płatności, Zeitraum będzie uprawnione do zaspokojenia swoich roszczeń z Kaucji, o czym Najemca zostanie powiadomiony e-mailem. W takim wypadku Najemca zobowiązany jest uzupełnić Kaucję w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

14. Zgodnie z Umową Najmu Zeitraum nie zwraca kwoty Czynszu oraz Opłaty stałej uiszczonych z góry.

§ 8

ZMIANY UMOWY LUB OWU

1. OWU Zeitraum może spowodować zmianę OWU poprzez wyświetlenie odpowiedniej informacji w Domu Studenckim i powiadomienie Najemcy o zmianie drogą e-mailową.
2. Wszelkie zmiany OWU wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ich ogłoszenia.
3. W przypadku zmiany OWU Najemca ma prawo do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Jeśli Najemca wypowie Umowę Najmu zgodnie z ust. 3 powyżej w okresie objętym wypowiedzeniem Najemcy, poprzednia wersja OWU będzie obowiązywała Najemcę do czasu rozwiązania umowy Najmu, która wynika ze zmian w przepisach.
5. W przypadku zmiany cen usług przez swoich dostawców Zeitraum jest uprawnione do zmiany wysokości Czynszu w sposób umożliwiający wywołanie usługi na podstawie powiadomienia doręczonego do najemcy.
6. Zmiana wysokości podatku od daty kalendarzowego Wyjaśnienie po wydaniu, w którym najemca został powiadomiony zgodnie z art. 8 ust. 6 powyżej.
8. Zeitraum jest uprawniony do zmiany wysokości Czynszu w dziesięć sposobów maksymalnie raz na dwa miesiące Okresu Podnajmu.
- 8.8. Zeitraum jest uprawniony do zmiany wysokości Czynszu w dziesięć sposobach maksymalnie raz na dwa miesiące Okresu Podnajmu.
8. Najemcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku znacznego podwyższenia Czynszu.
9. Zeitraum posiada także prawo do podwyższenia Czynszu o stopę konwencjonalną ogłoszoną przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy zawsze w dniu 1 stycznia określonego roku kalendarzowego. Podstawą do podwyższenia Czynszu będzie zawsze Czynsz informacyjny w dniu 1 stycznia określonego roku kalendarzowego. Podwyżka Czynszu podanego po opublikowaniu przez Główny Urząd Statystyczny ujawnienia, w drodze ważnego zawiadomienia Zeitraum przesłanego do najemcy i podwyżki, która będzie przekazywana zawsze od miesiąca szczegółowego po potwierdzeniu, w kliencie wydanym przez Zeitraum zgodnie z OWU.

§ 9

OKRES I ZAKOŃCZENIE NAJMU

1. Umowa najmu zawierana jest na czas określony w Umowie.
2. Umowa jest co do zasady zawierana na następujące okresy:
 - 1) od dnia 1 października danego roku do dnia 31 lipca roku następnego, lub
 - 2) na różne okresy w przypadkach indywidualnie ustalanych.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć Najem bez wypowiedzenia w przypadku:

- 1) opóźnienie w zapłacie czynszu za jeden pełny okres rozliczeniowy,
- 2) nieuzupełnienia Kaucji w terminie określonym w OWU,
- 3) zniszczenia lub uczynienia przez Najemcę pokoju albo Domu Studenckiego, w tym wszelkich urządzeń lub elementów znajdujących się w nich urządzeń, albo stworzenia zagrożenia dla bezpieczeństwa innych Najemców lub Studentów albo dla bezpieczeństwa publicznego.
- 4) rażącego lub ciągłego naruszania przez Najemcę postanowień Umowy lub OWU, w szczególności Regulaminu Mieszkania, a także gdy naruszenie zasad współżycia społecznego i dobrych stosunków niesąsiedzkich uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z pozostałych pokoi lub Części Wspólne,
- 5) podnajem lub wynajęcie w inny sposób pokoju lub jego części osobom trzecim,
- 6) Przyjmowanie gości przez Najemcę wbrew postanowieniom OWU.

4. Najemca może wypowiedzieć Najem bez wypowiedzenia w przypadku rażącego lub ciągłego naruszania przez Wynajmującego postanowień Umowy lub OWU określonych w §6 ust.1.

5. Najemca może również wypowiedzieć Najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, przed rozpoczęciem Najmu określonym w Umowie (przed zameldowaniem się w Apartamencie). Jeżeli zgłoszenie zostanie złożone w terminie 30 dni przed rozpoczęciem trwania Najmu, Najemca ma prawo otrzymać całą kwotę wpłaconej Kaucji. W przypadku zgłoszenia w terminie krótszym niż 30 dni przed rozpoczęciem okresu najmu Kaucja nie podlega zwrotowi. Opłata administracyjna nie podlega zwrotowi niezależnie od okresu zgłoszenia.

6. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Najemcę przed rozpoczęciem okresu najmu, a umowa została fizycznie podpisana przez Najemcę, ma ona moc prawną i nie podlega rozwiązaniu.

7. W przypadku natychmiastowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego, wynikającego z postanowień §9 ust. 3, kaucja nie podlega zwrotowi.

8. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej lub dokumentowej, w drodze oświadczenia przesłanego na adres poczty elektronicznej drugiej Strony.

§ 10

WYGAŚNIĘCIE WYNAJMU

1. Po wygaśnięciu Umowy Najmu Najemca ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż do godziny 11:00 ostatniego dnia obowiązywania umowy zwrócić pokój Zeitraum wolny od jakichkolwiek przedmiotów, osób i innych obciążeń, i zwrócić wyposażenie pokoju, kartę i klucze.

2. Pod koniec podnajmu najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Podnajmu do Zeitraum w stanie czystym, uprzątniętym i w takim samym stanie, w jakim został przekazany najemcy, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania. Na koniec okresu podnajmu Zeitraum nalicza opłatę za końcowe sprzątnięcie w wysokości 60 EUR od osoby. Opłata ta zostanie potrącona z Kaucji lub zapłacona przez najemcę w recepcji przy wyjeździe. Najemca jest zobowiązany zwrócić wszystkie klucze, karty dostępu oraz inne przedmioty, które otrzymał od Zeitraum w związku z zawarciem Umowy. Niedopełnienie tego obowiązku skutkować będzie nałożeniem kary w wysokości 60 EUR.

3. Wydanie pokoju Zeitraum zostanie udokumentowane protokołem przekazania. Odbiór końcowy pokoju Zeitraum nastąpi po podpisaniu protokołu przekazania w obecności pracownika administracji Zeitraum od poniedziałku do

piątku w godzinach 09:00 - 15:30. Odmowa podpisania certyfikatu przez Najemcę skutkuje możliwością jego jednostronnego dostarczenia przez Zeitraum.

4. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się z obowiązku wydania pokoju zgodnie z ust. 1, Najemca zapłaci Zeitraum karę umowną w wysokości 5/30 czynszu powiększonego o opłatę administracyjną za każdy dzień opóźnienia, co nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania za szkodę przekraczającą wysokość kary umownej na zasadach ogólnych. Zeitraum ma prawo uregulować swoje roszczenia z tytułu kar umownych oraz odszkodowania z Kaucji.

5. Po wygaśnięciu Najmu, w terminie do 30 dni od dnia wypowiedzenia najmu i podaniu przez Najemcę numeru rachunku bankowego, zgodnie z ust. 1, Kaucja zostanie zwrócona po wszelkich potrąceniach Najemcy Najemca poprzez wpłatę na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę (Mieszkańca) drogą elektroniczną, o ile takie wskazanie zostanie dokonane przed dokonaniem przelewu.

6. Wszelkie koszty prowizji i opłat związanych ze zwrotem kaucji pokrywa Najemca.

7. Jeżeli po zakończeniu Najmu, Najemca pozostawi w pokoju jakiekolwiek przedmioty, a w potwierdzeniu odbioru nie znajdzie się o tym żadna wzmianka, Zeitraum zwróci się do Najemcy drogą elektroniczną o odebranie tych przedmiotów w terminie 3 dni od dnia od otrzymania zawiadomienia. Po upływie tego terminu Zeitraum ma prawo odebrać takie przedmioty, usunąć je z pokoju i przechować w wybranym przez siebie miejscu na ryzyko i koszt Najemcy, o czym Najemca zostanie o tym poinformowany odrębnym e-mailem.

8. Ponadto Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w przypadku nieodebrania pokoju przez Najemcę w terminie określonym w Umowie w terminie 3 dni od wyznaczonego terminu odbioru, jeżeli jego miejscem w akademiku są zainteresowane inne osoby trzecie, z możliwością zmiany ustalonego terminu odbioru pokoju na prośbę użytkownika. Okres ten może zostać przedłużony przez Zeitraum w formie dokumentowej (e-mail wysłany na adres podany podczas rejestracji w Aplikacji lub inny adres wskazany przez użytkownika).

9. W przypadku rozwiązania Umowy, w tym na podstawie § ust. 7, lub w przypadku odstąpienia przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli Najemca dokonał jakichkolwiek płatności z tytułu Umowy, nie zostaną one zwrócone.

10. Zgodnie z §1 ust. 3 osoba, która przestaje być studentem lub osobą uczącą się, wiąże umowę najmu przez cały okres obowiązywania umowy

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wyraźnie wyłączona jest możliwość potrącenia wierzytelności przysługujących Najemcy wobec Zeitraum z wierzytelnościami z tytułu zapłaty Czynszu, Opłaty Administracyjnej lub Kaucji.

2. Zmiany Umowy inne niż zmiany OWU muszą zostać uzgodnione przez Strony i dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Stosunek Najmu podlega prawu polskiemu, w szczególności do niniejszych Ogólnych Warunków Najmu i Umowy stosuje się Kodeks Cywilny.

4. Sądem właściwym do rozpatrywania spraw związanych z niniejszą Umową będzie sąd powszechny właściwy ze względu na lokalizację Domu Studenckiego.

5. Jeżeli Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych, pierwszeństwo ma wersja polska.

§ 12

Cennik szkód i kar

Damages and Penalties Cost List	Paid in EURO
<u>Security interventions</u>	<u>60</u>
<u>Covering fire detectors</u>	<u>75</u>
<u>Unjustified activation of smoke detectors</u>	<u>1000</u>
<u>Fine for littering the common areas</u>	<u>100</u>
<u>Not obeying the quite hours (10:00 p.m. to 06.00 a.m)</u>	<u>100</u>
<u>Additional cleaning fee</u>	<u>60</u>
<u>Lost keys or card</u>	<u>25</u>
<u>Organizing unlawfull events</u>	<u>120</u>
<u>Consuming alcohol in common areas</u>	<u>70</u>
<u>Smoking ciggarettes, e-ciggarettes, iqos, in all kinds of utensils (bongo, hookah, pipe), in the dormitory, including balconies</u>	<u>250</u>
<u>Handing over card to third party</u>	<u>75</u>
<u>Placing any kind of personal items in the common areas (corridors, stairwells, hallways)</u>	<u>70</u>
<u>Covering, unscrewing or interfering with the work of detectors of the fire protection system.</u>	<u>250</u>
<u>Sleepover</u>	<u>10</u>
<u>Sharing the empty bed to third parties or using the beds for one's own purposes</u>	<u>100</u>
<u>Changing the mattress for a new one</u>	<u>250</u>
<u>Final cleaning fee</u>	<u>70</u>
<u>Unlawful overnight stay</u>	<u>120</u>
<u>Putting out garbage in corridors, kitchens, hallways</u>	<u>60</u>
<u>Room change</u>	<u>80</u>
Payment of the penalty within 14 calendar days.	

item	Price in EURO
Glass	3,00
Pan	10,00
Cloth	4,00
Plate	3,00
Cup	3,00
Fork/knife, small spoon, etc	3,00
Cutlery	12,00
Cutting board	3,00
Bowl	3,00
Pot	8,00
Utensils 5 pieces	8,00
Duvet cover 140x200cm (poszwa hotelowa)	15,00
Duvet 200x200cm (koldra hotelowa)	50,00
Duvet cover 200x200cm (poszwa hotelowa)	15,00
Protective base 90x200cm	10,00
Protective base 160x200cm	10,00
Pillow 50x60cm	20,00
Pillow case 50x60cm	10,00
Bed sheet 150x240	15,00
Bed sheet 140x200cm	20,00
Bed sheet 220x240	25,00
Hotel towel 50x100cm	10,00
Hotel towel 70/140cm	15,00
Hotel towel 50/70cm	10,00