

# 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:
  - 1) **Zeitraum** albo **Wynajmujący** – Zeitraum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Długa 44/50, 00-241 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000813737.
  - 2) **Najemca** – osoba korzystająca z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu albo rodzic lub opiekun prawny osoby wskazanej do korzystania z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu,
  - 3) **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,
  - 4) **Akademik** – budynek wielokondygnacyjny posadowiony na nieruchomości położonej w Krakowie pod adresem przy ul. Koszykarskiej 33 w Krakowie, stanowiący własność Zeitraum,
  - 5) **Apartament** – konkretne pomieszczenie (lub pomieszczenia) oddane do korzystania konkretnemu Najemcy, lub, w przypadku Apartamentów wieloosobowych, nie więcej niż trzem Najemcom,
  - 6) **Części Wspólne** – części Budynku lub Nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich Najemców (niesłużące wyłącznie do użytku Najemcy lub Najemców konkretnego Apartamentu), obejmujące w szczególności: wspólne kuchnie, przestrzenie wspólne o przeznaczeniu do wypoczynku i do pracy cichej, dziedzińce, hall wraz z recepcją, korytarze oraz schody,
  - 7) **Recepcja** – należy przez to rozumieć recepcję Akademika,
  - 8) **Witryna** – witryna internetowa o adresie <https://students.zeitraum.re/>, prowadzona przez Zeitraum,
  - 9) **Strony** – Zeitraum i Najemca,
  - 10) **Umowa** – umowa najmu zawierana pomiędzy Zeitraum a Najemcą, zawierająca istotne postanowienia stosunku Najmu,
  - 11) **Najem** – stosunek Najmu Apartamentów w Akademiku, określany treścią Umowy oraz niniejszego OWN, powstający warunkowo z chwilą zawarcia Umowy.

## § 2

### ZAWARCIE UMOWY

1. Umowa zawarta może być w następujący sposób na odległość oraz przy 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 inny opiekun prawny 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 opiekuna prawnego 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 opiekuna prawnego lub rodzica. Aneks takowy posiada pełną moc prawną.
5. Umowa na odległość jest zawierana za pośrednictwem Witryny, za pomocą stosownej aplikacji (dalej jako: „**Aplikacja**”), pod warunkiem zawieszającym określonym niżej w ust. 12.
6. W celu skorzystania z Aplikacji, użytkownik musi założyć konto. W tym celu użytkownik podaje swój indywidualny login oraz ustanawia hasło, podaje także niektóre dane osobowe i teleadresowe, w tym adres email. W przypadku zawarcia Umowy, tak założone konto będzie służyło do komunikacji Zeitraum z użytkownikiem, a następnie – po spełnieniu warunków determinujących skuteczność Umowy – Najemcą.
7. Po założeniu konta użytkownik uzyskuje możliwość skorzystania z Aplikacji. Aplikacja za pomocą formularzy oraz pytań pomocniczych prowadzi użytkownika przez proces podawania informacji istotnych dla stosunku Najmu oraz określania istotnych postanowień Umowy.
8. Użytkownik wskazuje czy jest zainteresowany najmem Apartamentu jedno-, dwu-, czy trzypokojowego. Automatycznie dokonywany jest wybór wolnego Apartamentu o charakterystyce wybranej przez użytkownika.
9. Po zakończeniu procesu podawania informacji istotnych dla stosunku Najmu oraz określania istotnych postanowień Umowy w Aplikacji, Aplikacja generuje automatycznie treść Umowy. Umożliwia to jej weryfikację przez użytkownika i ewentualne korekty.
10. Przez całą procedurę w Aplikacji użytkownik ma możliwość zapoznania się z treścią OWN oraz zapisania pliku OWN lokalnie w pamięci wykorzystywanego urządzenia oraz jego wydruku
11. Umowa zawierana jest pod warunkiem zawieszającym, że Najemca wpłaci w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy Depozyt w należnej wysokości wraz z opłatą administracyjną. Z chwilą jego spełnienia oraz zaksięgowania na koncie Zeitraum uzyskuje pełnię skutków prawnych.
12. Termin 3 dni, o którym mowa wyżej, może zostać indywidualnie przedłużony na wniosek użytkownika – przedłużenie dokonywane jest przez Zeitraum w formie dokumentowej (email wysłany na adres podany przy rejestracji w Aplikacji bądź inny wskazany przez użytkownika).
13. W przypadku niespełnienia warunków określonych powyżej, umowa rozwiązuje się automatycznie, o czym użytkownik zawiadamiany jest emailem oraz wiadomością wysłaną na jego konto w Witrynie. Nie uchybia to możliwości ponownego zawarcia Umowy przez tego użytkownika, przy spełnieniu innych wymogów niniejszego OWN, w szczególności o ile w Akademiku będą nadal wolne Apartamenty lub miejsca w Apartamentach.
14. Zawarcie Umowy Najmu może także zostać dokonane osobiście. W takim przypadku Umowa Najmu zawierana jest zasadniczo przy obecności obu stron – w Recepcji, 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.
15. Umowa zawierana jest pod warunkiem zawieszającym, że Najemca wpłaci w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy Depozyt oraz opłatę administracyjną. Pierwszy miesiąc najmu powinien zostać opłacony przed rozpoczęciem biegu umowy.

### **§ 3**

#### **APARTAMENTY I CZĘŚCI WSPÓLNE**

1. W Akademiku istnieją Apartamenty jednoosobowe, dwuosobowe oraz trzyosobowe.
2. W ramach Umowy Najmu Apartamentu jednoosobowego, Najemcy przysługuje wyłączne, samodzielne prawo do korzystania z Apartamentu w całości, w tym z wyposażenia i wszystkich urządzeń w Apartamencie zainstalowanych. 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:
  - 1) korzystania z Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN,
  - 2) korzystania z wyposażenia Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN,
  - 3) przyjmowania w Apartamencie gości w godzinach od 8 do 22, 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, a także ich gości, oraz o ile żaden z pozostałych Najemców danego Apartamentu wyraźnie się temu nie sprzeciwia,
  - 4) w wyjątkowych przypadkach jednej zmiany (podczas trwania całej umowy) miejsca w pokoju, wyłącznie za zgodą administracji budynku, jak również pod warunkiem, że Zeitraum będzie dysponowało wolnymi miejscami
4. Najemca ma prawo do korzystania z Części Wspólnych oraz znajdującego się w nich wyposażenia (przy czym korzystanie z części wyposażenia 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:
  - 1) przestrzegać postanowień Umowy i OWN,
  - 2) 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,
  - 3) 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,
  - 4) płacić za wynajem w terminie wynikającym z OWN, w sposób określony w Umowie,
  - 5) utrzymywać Apartament oraz Części Wspólne w czystości i porządku (kara za nieutrzymywanie części wspólnych w czystości wynosi 100 zł), we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbać o ich wyposażenie, dążąc do nie większego niż normatywne ich zużycia, w szczególności dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją schody, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, kuchnie,
  - 6) uaktualniać przy każdej zmianie dane osobowe podane w Umowie lub karcie meldunkowej – za pomocą zawiadomień wysłanych emailem na adres Zeitraum lub osobiście na recepcji

- 7) zwracać Zeitraum równowartość szkód wyrządzonych w Apartamencie lub w Częściach Wspólnych, w tym także dotyczące urządzeń lub elementów wyposażenia, powstałych z winy Najemcy bądź osób, za które jest odpowiedzialnym (w tym gości), przy czym jakiegokolwiek szkody powstałe w Apartamencie w okresie Najmu będą uznane za powstałe w sposób zawiniony – podstawą rozliczenia będzie w takim przypadku faktura bądź inny dokument rozliczeniowy wystawiony przez podmiot, który dokonał naprawy szkody bądź kosztorys sporządzony przez Zeitraum.
- 8) udostępniać pokoje oraz części wspólne segmentów do comiesięcznego przeglądu technicznego sprzętów i instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, wodno-kanalizacyjnych.
- 9) 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 150 zł.

2. Zabronione jest w szczególności:

- 1) dokonywanie jakiegokolwiek modyfikacji Apartamentu, nawet nienaruszających jego substancji, bez wyraźnej zgody Zeitraum, w tym dokonywania zmian budowlanych, w tym przebudów i remontów, a także zmian sposobu użytkowania Apartamentu bądź Części Wspólnych,
- 2) 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,
- 3) malowanie ścian, podłóg, posadzek, drzwi, okien, wiercenie w ścianach, wbijanie jakiegokolwiek elementów lub naruszanie ich w jakiegokolwiek inny sposób,
- 4) malowanie, oklejanie bądź innego rodzaju ingerowanie w wygląd lub pracę urządzeń AGD, wodno-sanitarnych, grzejników i innych,
- 5) oklejanie, zalepianie, odkręcanie, zasłanianie, bądź ingerowanie w pracę czujek systemu przeciwpożarowego. W sytuacji złamania tego zakazu nałożona zostanie kara w wysokości 250 zł
- 6) wieszanie jakiegokolwiek 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 na tablicy ogłoszeń),
- 7) 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,
- 8) wyrzucanie jakiegokolwiek przedmiotów przez okna Apartamentu lub Budynku,
- 9) korzystanie z jakiegokolwiek innego Apartamentu niż objęty Umową, także w sytuacji kiedy inne Apartamenty pozostają bez najemców,
- 10) wykorzystywanie wolnych łóżek do własnych celów, w zamieszkanym przez Najemcę Apartamencie, kara za udostępnianie łóżka osobom trzecim lub wykorzystywanie łóżek do własnych celów wynosi 150 zł
- 11) 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, świetlica, pokój gier, etc.
3. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. W Akademiku niedozwolone jest:
  - 1) prowadzenie działalności gospodarczej w Apartamencie, w tym działalności produkcyjnej, handlowej, wytwórczej, gastronomicznej ani żadnej innej działalności zawodowej lub podobnej.
  - 2) przechowywanie lub przebywanie zwierząt lub dzieci do 14 roku życia bez opiekuna,
  - 3) wnoszenie oraz spożywanie alkoholu na terenie budynku,
  - 4) spożywanie, przechowywanie, wytwarzanie lub używanie środków i substancji niedozwolonych,
  - 5) przechowywanie substancji trujących, cuchnących, łatwopalnych, toksycznych bądź w inny sposób niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub uciążliwych dla otoczenia,
  - 6) palenie papierosów, e-papierosów, IQOS-ów oraz wykorzystywanie podgrzewaczy tytoniu i innych podobnych urządzeń na terenie Akademika (bongo, szysza, fajka). Za palenie na terenie Zeitraum nałożona będzie kara pieniężna w wysokości 500 zł. Za palenie w pokoju nałożona będzie kara w wysokości 1 000 zł pokrywająca całkowity koszt odświeżenia apartamentu z zapachu i osadów spowodowanych przez palenie.
  - 7) palenie świeczek oraz kadzideł,
  - 8) 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,
  - 9) 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 – zamieszkanie, naukę lub odpoczynek pozostałym Najemcom, w tym w szczególności prowadzące do emisji hałasu ponad normatywną miarę.
7. Zabronione są także jakiegokolwiek zachowania bądź zaniechania naruszające porządek publiczny lub dobre obyczaje.

## **§ 6 OBOWIĄZKI I PRAWA ZEITRAUM**

1. W ramach stosunku Najmu, Zeitraum zobowiązane jest do:
  - 1) zapewnienia możliwości korzystania (współkorzystania) z Apartamentu oraz Części

Wspólnych przez Najemcę,

- 2) sprzątnięcia i utrzymania w porządku Części Wspólnych,
- 3) dokonywania wszelkich napraw Akademika, w tym Apartamentów, w tym w zakresie przedmiotów, których modyfikowanie i naprawianie jest zabronione Najemcy,
- 4) zapewnienia doprowadzania wody i odprowadzania ścieków do i z Apartamentu, 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:

- 1) pobierania czynszu zgodnie z § 7 poniżej,
- 2) pobrania i zaspokojenia z Depozytu wszelkich roszczeń, zgodnie z § 7 poniżej,
- 3) posługiwania się przy wykonywaniu praw i obowiązków ze stosunku Najmu pracownikami Zeitraum lub osobami trzecimi,
- 4) wyznaczenia, spośród pracowników Zeitraum lub osób trzecich, Zarządcy upoważnionego do zastępowania Zeitraum w zakresie niektórych czynności,
- 5) instalacji urządzeń monitoringu wizyjnego w Częściach Wspólnych, w Recepcji oraz przy wejściu do Akademika,
- 6) przeniesienia Najemcy do innego pokoju,
- 7) 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 3 miesiące od rozpoczęcia biegu umowy, Zeitraum poinformuje Najemcę drogą mailową o konieczności zmiany pokoju.
- 8) wejścia do Apartamentu:
  - a) 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,
  - b) 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, w celu jednak skorzystania z tego uprawnienia Zeitraum zawiadomi Najemcę o terminie naprawy, prac konserwacyjnych lub przeglądu, dopiero zaś w przypadku nieobecności Najemcy w wyznaczonym terminie w Apartamencie Zeitraum może skorzystać z uprawnienia do wejścia do Apartamentu.
  - c) W celu kontroli czystości apartamentu oraz prawidłowości korzystania z przedmiotów znajdujących się w apartamencie.
  - d) W przypadku podejrzenia, że na terenie Apartamentu znajduje się osoba trzecia, niebędąca mieszkańcem Akademika.
- 9) Kontroli czystości apartamentów oraz części wspólnych segmentów w tym lodówki oraz nakładania kar zgodnie z §4 pkt 1. Ust 5).

## **§ 7**

### **CZYN SZ I INNE OPŁATY, DEPOZYT**

1. W ramach stosunku Najmu Najemca zobowiązany jest do pokrywania Czynszu oraz Opłaty Stałej. Najemca wpłaca także jednokrotnie, przy zawarciu Umowy, Opłatę Administracyjną.
2. Czynsz oraz Opłata Stała płatne są w kwocie określonej w Umowie za każdy miesiąc najmu.
3. Opłata Administracyjna płatna jest jednokrotnie przy zawarciu pierwszej Umowy i wynosi 295 zł.
4. Zeitraum dopuszcza opłacanie Czynszu oraz Opłaty Stałej:

- 1) poprzez upoważnienie Zeitraum do zlecenia comiesięcznej transakcji płatniczej,
  - 2) poprzez polecenie zapłaty, przy czym w obu tych przypadkach rozliczenie następować będzie z góry, w dniu 3 każdego miesiąca za dany miesiąc, przelewem na rachunek Zeitraum o numerze podanym w Umowie w terminie do dnia 3 każdego miesiąca, przy czym terminem zapłaty będzie dzień uznania rachunku Zeitraum odpowiednio kwotą Czynszu lub Opłaty Stałej,
5. Sposób opłacania Czynszu oraz Opłaty Stałej Najemca wybiera przy zawieraniu Umowy, składając oświadczenie poprzez wybór stosownego pola w Aplikacji pod nagłówkiem „Wybór metody płatności” bądź poprzez zaznaczenie stosownego oświadczenia w umowie pisemnej.
  6. Wybierając płatność poprzez upoważnienie Zeitraum do zlecenia comiesięcznej transakcji płatniczej, Najemca zaznacza oświadczenie o treści „Wybieram miesięczną cykliczność płatności” i wyraża w ten sposób zgodę na dokonywanie comiesięcznej transakcji płatniczej – płatności Czynszu i Opłaty Stałej.
  7. Wybierając płatność przelewem, Najemca zobowiązany jest przy każdym przelewie zamieścić w tytule przelewu swoje nazwisko oraz imię, a także miesiąc za który dokonuje opłaty.
  8. Kwota Depozytu równa jest sumie kwot Czynszu oraz Opłaty Stałej za jeden miesiąc.
  9. Jeżeli Najemca jest osobą zamieszkałą na stałe zagranicą, kwota należnego Depozytu, z uwagi na zwiększone koszty dochodzenia ewentualnych należności, powiększana jest o dodatkową kwotę równą sumie Czynszu i Opłaty Stałej za jeden miesiąc.
  10. 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 proporcjonalnie do okresu Najmu w danym miesiącu w stosunku do liczby dni w tym miesiącu. W razie uprzedniej płatności, kwota nadpłacona zostanie zwrócona Najemcy na rachunek bankowy, z którego została dokonana, w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia stosunku Najmu. Okres najmu wynika wprost z Umowy i jest niezależny od terminu faktycznego wprowadzenia się lub wyprowadzenia Najemcy z Apartamentu.
  11. Depozyt wpłacany jest w stosownej kwocie w terminie wynikającym z § 2 powyżej.
  12. Depozyt służyć może zaspokojeniu wszelkich roszczeń Zeitraum przeciwko Najemcy – w szczególności z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu i Opłaty Stałej, 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 kluczy, breloczków, kart w przypadku ich zagubienia (kara za zgubioną kartę wejściową wynosi 30 zł)
  13. Zeitraum nie zwraca Najemcy kwoty depozytu w sytuacji odsprzedaży przez Najemcę swojego miejsca w akademiku osobie trzeciej.
  14. W przypadku opóźnienia z płatnością Czynszu lub Opłaty Stałej, Zeitraum wyśle pocztą elektroniczną ponaglenie do tych Najemców, po upływie 2 dni od terminu zapłaty. W przypadku braku wpłaty do końca 7 dnia od upływu terminu zapłaty, Zeitraum przysługuje prawo zaspokojenia roszczenia z Depozytu, o czym Zeitraum zawiadamia Najemcę pocztą elektroniczną. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Depozytu w terminie 7 dni do dnia doręczenia mu zawiadomienia.
  15. Zeitraum nie zwraca kwoty Czynszu oraz Opłaty Stałej płatnych z góry zgodnie z umową najmu.

## **§ 8**

### **ZMIANY UMOWY LUB OWN**

1. Zmiana postanowień OWN przez Zeitraum może zostać dokonana poprzez: jego wywieszenie w Akademiku i 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 ust. 3 powyżej 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, chyba, że zmiana wynika ze zmiany odnośnych regulacji bądź konstytucyjnego orzeczenia sądu lub decyzji organu administracji.

## **§ 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:
  - 1) od dnia 1 września danego roku do dnia 30 czerwca roku kolejnego,
  - 2) od dnia 1 października danego roku do dnia 31 lipca roku kolejnego,
  - 3) na inne okresy w przypadkach indywidualnie uzgodnionych.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:
  - 1) opóźnień z zapłatą czynszu za jeden pełen okres płatności,
  - 2) nieuzupełnienia Depozytu w terminie wynikającym z OWN,
  - 3) gdy Najemca uszkadza, czyni niezdatnym do użytku Apartament lub Akademik, w tym urządzenia lub elementy wyposażenia w nim się znajdujące, bądź stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa innych Najemców lub Studentów lub bezpieczeństwa powszechnego.
  - 4) rażącego bądź uporczywego naruszania przez Najemcę postanowień Umowy bądź OWN, w szczególności zasad porządku domowego, a także, gdy poprzez naruszenia zasad współżycia społecznego i dobrosąsiedzkich stosunków czyni niemożliwym bądź utrudnionym korzystanie z innych Apartamentów lub z Części Wspólnej,
  - 5) oddania Apartamentu bądź jego części w podnajem lub do korzystania na innej podstawie osobom trzecim,
  - 6) przyjmowania przez Najemcę gości wbrew postanowieniom OWN.
4. Najemca może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania 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 wpłaconego Depozytu. Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed rozpoczęciem okresu najmu kwota wpłaconego Depozytu nie będzie zwracana. Opłata administracyjna nie podlega zwrotowi niezależnie od terminu złożenia wypowiedzenia.
6. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Najemcę przed rozpoczęciem biegu okresu najmu, jeśli umowa została fizycznie podpisana przez Najemcę, posiada ona moc prawną i nie może zostać rozwiązana.
7. W sytuacji rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego wynikających z zapisów §9 ust 3, depozyt nie będzie zwracany.
8. Wypowiedzenia składane będą w formie pisemnej bądź dokumentowej, oświadczeniem wysłanym na adres email drugiej Strony.

## **§ 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. 09:00 – 15:30. Odmowa podpisania tegoż skutkuje możliwością jego jednostronnego złożenia przez Zeitraum.
3. W przypadku opóźnienia w realizacji obowiązku wydania zgodnie z ust. 1, Najemca zapłaci na rzecz Zeitraum karę umowną w kwocie 5/30 wysokości Czynszu powiększonego o Opłatę Administracyjną za każdy dzień opóźnienia, co nie uchybia możliwości odszkodowania za szkodę przenoszącą wysokość kary umownej na zasadach ogólnych. Zeitraum przysługuje prawo zaspokojenia roszczenia o zapłatę kary umownej oraz odszkodowania z Depozytu.
4. Po wygaśnięciu Najmu, do 30 dni od dnia zakończenia umowy najmu i podania przez Najemcę numeru konta bankowego do zwrotu, zgodnie z ust. 1, Depozyt zostanie, po rozliczeniu wszelkich potrąceń, zwrócony Najemcy na rachunek wskazany emailem przez Najemcę (Mieszkańca) – o ile wskazanie takie nastąpi przed zleceniem przelewu.
5. Wszelkie koszty prowizji i opłat związanych ze zwrotem depozytu pokrywa Najemca.
6. W przypadku, gdyby Najemca pozostawił, po wygaśnięciu Najmu, jakiegokolwiek przedmioty w Apartamencie, a nie zostałyby to stwierdzone w protokole wydania, Zeitraum wezwie najemcę emailem do ich zabrania w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Po upływie tego okresu Zeitraum jest uprawnione do zabrania takich przedmiotów, usunięcia ich z Apartamentu oraz przechowywania w miejscu przez siebie wybranym – na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy, o czym Najemca zostanie odrębnie zawiadomiony emailem.
7. Umowa rozwiązuje się nadto automatycznie, jeżeli Najemca nie dokona odbioru Apartamentu w terminie wynikającym z Umowy, z upływem 3 dni od terminu odbioru, jeśli są inne osoby trzecie zainteresowane jego miejscem w akademiku – z zastrzeżeniem możliwości zmiany terminu odbioru Apartamentu w indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika – przedłużenie dokonywane jest przez Zeitraum w formie dokumentowej (email wysłany na adres podany przy rejestracji w Aplikacji bądź inny wskazany przez użytkownika).
8. W przypadku rozwiązania Umowy, w tym na podstawie ust 7 niniejszego paragrafu, bądź w razie odstąpienia od niej przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli Najemca wpłacił jakiegokolwiek kwoty na poczet Umowy nie zostaną mu one zwrócone.
9. 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. Wyraźnie wyłączona jest dopuszczalność potrącenia wierzytelności przysługujących Najemcy przeciwko Zeitraum z wierzytelnościami o zapłatę Czynszu lub Opłaty Administracyjnej lub Depozytu.
2. Zmiany Umowy inne niż zmiany OWN wymagają porozumienia Stron i mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
3. Stosunek Najmu podlega przepisom prawa polskiego, a w szczególności do niniejszych Ogólnych Warunków Najmu oraz Umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Sądem właściwym dla rozpoznania spraw związanych z niniejszą Umową jest sąd powszechny, właściwy dla miejsca położenia Akademika.
5. W przypadku, gdyby Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych, rozstrzygające znaczenie i pierwszeństwo w interpretacji ma wersja polskojęzyczna

