

## REGULAMIN - STUDENT DEPOT FOXTROT

Zastosowane w Regulaminie określenia mają następujące znaczenie:

1. **Nieruchomość** - nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Woronicza 37, działka 7 wpisana do księgi wieczystej, KW 7 - WA2M/00143455/9 zabudowana budynkiem Student Depot FOXTROT.
2. **Student Depot FOXTROT** - część Nieruchomości o funkcji zamieszkania zbiorowego, zlokalizowana w budynkach odpowiednio na piętrach 0 do 9.
3. **Część Handlowa** - część Nieruchomości o funkcji handlowo - usługowej, zlokalizowana na parterze (ok. 40 m<sup>2</sup>).
4. **Części Wspólne** - części Student Depot FOXTROT wyznaczone do wspólnego korzystania przez korzystających z pokoi w Student Depot FOXTROT.
5. **Czynsz** - czynsz miesięczny, określony w punkcie 6 Protokołu, płatny na zasadach i warunkach wskazanych w § 7 Regulaminu.
6. **Kaucja** - środki pieniężne odpowiadające wysokości kwoty Czynszu, przy czym nie mniej niż 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), wpłacane przez Najemcę tytułem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego względem Najemcy związanych lub wynikających z Umowy lub Regulaminu, w szczególności Czynszu, kar umownych oraz innych odszkodowań.
7. **Wynajmujący** - STUDENT DEPOT FOXTROT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy al. Szucha 6, 00-582 Warszawa, wpisana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000620947, NIP 7010581261
8. **Najemca** - osoba korzystająca z Pokoju albo mieszkania na podstawie Umowy.
9. **Okres** - okres dziewięciu kolejnych miesięcy kalendarzowych od 27 września do 30 czerwca.
10. **Okres wakacyjny** - okres od 1 lipca do 31 sierpnia.
11. **Pokój albo mieszkanie** - wskazane przez Wynajmującego lub Zarządcę pomieszczenie w Student Depot FOXTROT, z którego jest uprawniony korzystać Najemca, wraz z wyposażeniem określonym w Protokole.
12. **Serwis** - portal internetowy pod adresem [www.studentdepot.pl](http://www.studentdepot.pl).
13. **Aplikacja** - elektroniczna aplikacja internetowa znajdująca się w Serwisie, umożliwiająca zawarcie Umowy.
14. **Użytkownik** - osoba, która korzysta z Serwisu, w szczególności w celu zawarcia Umowy.
15. **Usługodawca** - właściciel Serwisu.
16. **Strona** - odpowiednio Wynajmujący albo Najemca (Użytkownik).
17. **Strony** - łącznie Wynajmujący i Najemca (Użytkownik).
18. **Regulamin** - niniejszy regulamin.
19. **Umowa** - umowa najmu Pokoju albo mieszkania w Student Depot FOXTROT.
20. **Protokół** - pisemny protokół zdawczo-odbiorczy spisany przy odbiorze i zwrocie Pokoju albo

mieszkania.

21. **Zarządca** - podmiot wyznaczony przez Wynajmującego do bieżącego wykonywania obowiązków Wynajmującego, w tym w szczególności ochrony Student Depot FOXTROT, administracji i bieżących napraw. W przypadku wyznaczenia Zarządcy, w niniejszym Regulaminie przez Wynajmującego należy odpowiednio rozumieć Zarządcę. Zarządca jest również upoważniony do zawierania Umów oraz składania wszelkich oświadczeń na podstawie lub w związku z Umowami.

## **§ 1. Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca przyjmuje w najem Pokój albo mieszkanie, w celu zamieszkiwania w nim przez Okres i/lub przez Okres Wakacyjny, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 Regulaminu.
2. Umowa zawierana jest przy pomocy Serwisu. Zawarcie Umowy poza Serwisem może nastąpić w przypadku, gdy Wynajmujący wyrazi na to wprost zgodę, w takim przypadku Umowa jest zawierana w Nieruchomości. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym może być wyrażona w szczególności przez upoważnionego pracownika Wynajmującego.
3. W przypadku, gdy Strony oznaczyły w Umowie, że Pokój albo mieszkanie jest wieloosobowy, do współkorzystania z Pokoju albo mieszkania upoważnione są również inne osoby, zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego, w ilości wynikającej z Umowy.
4. Odbiór Pokoju albo mieszkania następuje na podstawie Protokołu. Najemca przy odbiorze Pokoju albo mieszkania otrzymuje klucze. Utratę kluczy niezwłocznie zgłasza się Wynajmującemu. Za zgubienie lub zniszczenie kluczy Wynajmujący naliczy Najemcy opłatę w wysokości 100 zł.
5. Wyposażenie Pokoju albo mieszkania jest określone w Protokole.
6. Wraz z najmem Pokoju albo mieszkania, Najemcy przysługuje uprawnienie do:
  - a. współkorzystania z Części Wspólnych,
  - b. korzystania z bezprzewodowego Internetu.
7. Wskazanie lokalizacji Pokoju albo mieszkania w obrębie Student Depot FOXTROT w Okresie i/lub Okresie wakacyjnym może podlegać zmianom, na podstawie oświadczenia złożonego Najemcy przez Wynajmującego albo Zarządcę z 7 - dniowym wyprzedzeniem, w przypadku, gdy ilość osób biorących jednocześnie w najem w danym czasie Pokój albo mieszkanie jest mniejsza niż maksymalna ich liczba oznaczona w Umowie, jak również w przypadku wystąpienia uzasadnionych okoliczności, które nie były znane Wynajmującemu w chwili przekazania Pokoju albo mieszkania Najemcy. Standard i wyposażenie Pokoju albo mieszkania, do którego nastąpi przekwaterowanie Najemcy, pozostanie bez zmian. Najemca zobowiązany jest do dochowania wyznaczonego terminu na zmianę wynajmowanego pomieszczenia w obrębie Student Depot FOXTROT. Zmiana dokonana na mocy niniejszego przepisu nie stanowi zarazem zmiany treści Umowy Stron.

## **§ 2. Zawarcie Umowy**

1. W celu zawarcia Umowy, Użytkownik powinien:
  - a) założyć konto w Serwisie zgodnie z instrukcjami i wytycznymi określonymi przez Usługodawcę,

- b) podać dane osobowe niezbędne do założenia konta i zawarcia Umowy,
  - c) wypełnić Aplikację zgodnie z jej treścią i zawartymi w niej wytycznymi. W treści Aplikacji Użytkownik wybiera w szczególności czas obowiązywania Umowy zgodnie z § 9 ust. 1 Regulaminu, rodzaj i wielkość Pokoju albo mieszkania. W przypadku braku dostępnych miejsc w Student Depot FOXTROT, Użytkownik nie będzie miał możliwości zawarcia Umowy, o czym zostanie poinformowany w treści Aplikacji,
  - d) wpłacić kwotę zadatku o wartości określonej w treści Aplikacji, zależną od wybranej opcji najmu:
    - (i) na rachunek bankowy Wynajmującego; zapłata powinna być dokonana w terminie 2 dni od dnia wysłania przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego; lub
    - (ii) przy pomocy karty płatniczej za pokwitowaniem w Student Depot FOXTROT w terminie 2 dni od dnia wysłania przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego,

jednakże wpłata zadatku powinna być dokonana najpóźniej w dniu zakwaterowania, w godzinach pracy biura administracji (w zależności, który z terminów nastąpi najwcześniej). Wynajmujący prześle indywidualny numer rachunku bankowego za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres poczty elektronicznej Użytkownika, podany w Aplikacji.
2. W okresie 2 dni od dnia wysłania do Użytkownika za pośrednictwem poczty elektronicznej wiadomości zawierającej numer rachunku bankowego Wynajmującego (w przypadkach określonych w §2 ust. 1 lit. d) ppkt (i) oraz (ii), Wynajmujący rezerwuje dla Użytkownika możliwość zawarcia Umowy. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy dokonania rezerwacji Użytkownikowi, który podczas wcześniejszego pobytu w Student Depot FOXTROT naruszył w sposób istotny Regulamin Student Depot FOXTROT lub w wypadku istnienia uzasadnionych przyczyn uniemożliwiających dokonanie rezerwacji. W takim wypadku Wynajmujący nie będzie zobowiązany do przesłania Użytkownikowi numeru rachunku bankowego. Wynajmujący poinformuje Użytkownika o skorzystaniu z prawa odmowy dokonania rezerwacji za pośrednictwem poczty elektronicznej. Klucze do właściwego Pokoju albo mieszkania zostaną wydane w Student Depot FOXTROT po zaksięgowaniu wszelkich płatności oraz wraz z podpisaniem Protokołu, w godzinach pracy biura administracji. Odbiór Pokoju albo mieszkania i wydanie kluczy może nastąpić nie wcześniej niż w pierwszym dniu zakwaterowania od godziny 14.00. Wynajmujący nie przewiduje możliwości wcześniejszego wstępu do Pokoju albo mieszkania lub Student Depot FOXTROT celem wcześniejszego zapoznania się z tymi obiektami.
3. Użytkownik powinien wpłacić na przesłany za pośrednictwem poczty elektronicznej numer rachunku bankowego Wynajmującego kwotę pieniężną odpowiadającą wysokości pierwszego Czynszu, w wysokości wskazanej przez Wynajmującego lub dokonać takiej wpłaty przy pomocy karty płatniczej, bezpośrednio w biurze administracji Student Depot FOXTROT, najpóźniej w dniu zakwaterowania, w godzinach pracy biura administracji. Wpłata kwoty odpowiadającej pierwszemu Czynszowi powinna być potwierdzona w Protokole.
4. Umowa zostaje zawarta pod warunkiem wpłaty zadatku, o którym mowa w §2 ust. 1 lit. d), w terminie tam wskazanym, co zostaje potwierdzone przez odbiór Pokoju albo mieszkania. Strony przyjmują, że zadatek wpłacony zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu ma to znaczenie, że w razie niewykonania obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu przez Użytkownika lub Wynajmującego, które Strona była obowiązana wykonać do dnia odbioru Pokoju albo mieszkania (włącznie), odpowiednio druga Strona może bez wyznaczenia terminu

dodatkowego odstąpić od Umowy oraz (i) w przypadku Wynajmującego - zadatek zatrzymać, albo (ii) w przypadku Użytkownika - żądać dwukrotności sumy zadatku z zastrzeżeniem lit. a) pkt (i) poniżej. Strony postanawiają, że przez niewykonanie obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu Strony rozumieją w szczególności:

a) po stronie Wynajmującego:

- (i) nieprzystąpienie przez Wynajmującego w dniu odbioru Pokoju albo mieszkania do przekazania Pokoju albo mieszkania z przyczyn zależnych od Wynajmującego, przy czym w przypadku gdy wydanie Pokoju lub mieszkania okaże się niemożliwe z uwagi na brak, z jakiegokolwiek powodu, uzyskania przez Wynajmującego do daty odbioru Pokoju lub mieszkania odpowiednich zgód, pozwoleń i decyzji bądź brak spełnienia przez Wynajmującego jakichkolwiek innych warunków, wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do użytkowania Nieruchomości, Użytkownik będzie mógł odstąpić od Umowy oraz żądać zwrotu kwoty zadatku w jednokrotnej wysokości oraz Użytkownik zrzeka się i zobowiązuje się nie dochodzić jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych ponad kwotę zadatku w jednokrotnej wysokości. W przypadku nieodstąpienia od Umowy przez Użytkownika i dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych, Strony ograniczają odpowiedzialność Wynajmującego do kwoty zadatku w jednokrotnej wysokości.

b) po stronie Użytkownika:

- (i) brak zapłaty przez Użytkownika kwoty pieniężnej odpowiadającej wysokości pierwszego Czynszu stosownie do §2 ust. 3 Regulaminu;
- (ii) nieprzystąpienie przez Użytkownika w dniu odbioru Pokoju albo mieszkania do przekazania Pokoju albo mieszkania z przyczyn zależnych od Użytkownika;
- (iii) odmowę odbioru Pokoju albo mieszkania z innych przyczyn niż istotne wady Pokoju albo mieszkania, które uniemożliwiają korzystanie z Pokoju albo mieszkania przez Użytkownika w celach mieszkalnych; w celu uniknięcia wątpliwości Strony przyjmują, że inne wady Pokoju albo mieszkania (usterki), które nie uniemożliwiają korzystanie z Pokoju albo mieszkania przez Użytkownika w celach mieszkalnych nie mogą stanowić podstawy do odmowy odbioru Pokoju albo mieszkania przez Użytkownika;

Strona może odstąpić od Umowy w terminie 7 dni od dnia odbioru Pokoju albo mieszkania. W przypadku braku zapłaty kwoty zadatku terminie, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. d) powyżej, Umowa nie zostaje zawarta, zaś rezerwacja, o której mowa w § 2 ust. 2 powyżej, przestaje wiązać Wynajmującego i Użytkownika. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego z przyczyn wskazanych w § 2 ust. 4 lit. b) powyżej, kwotę pieniężną wpłaconą przez Użytkownika odpowiadającą wysokości pierwszego Czynszu, o której mowa w § 2 ust. 3 powyżej, Wynajmujący ma prawo zatrzymać tytułem odszkodowania za szkodę w postaci utraconych korzyści (co nie wyłącza prawa Wynajmującego do żądania odszkodowania ponad tę kwotę).

5. W chwili odbioru Pokoju albo mieszkania, zadatek zostaje zarachowany na poczet Kaucji w całości.
6. Do zawarcia Umowy poza Serwisem jest wymagane spełnienie postanowień § 2 ust. 1 - 5 Regulaminu, z zastrzeżeniem następujących odmienności:

- a. sporządzanie przez Wynajmującego karty meldunkowej zgodnie z danymi osobowymi podanymi przez Najemcę i jej podpisanie przez Najemcę; oraz
- b. wpłacenie przez Najemcę kwoty zadatku oraz kwoty pieniężnej odpowiadającej wysokości pierwszego Czynszu:
  - (i) na numer rachunku bankowego Wynajmującego podany przez biuro administracji; albo
  - (ii) przy pomocy karty płatniczej za pokwitowaniem;najpóźniej w dniu podpisania Protokołu; w celu uniknięcia wątpliwości, pozostałe postanowienia § 2 ust. 2 -4 stosuje się; oraz
- c. poświadczenie przez Najemcę faktu zapoznania się z treścią Regulaminu (zgodnie § 1 ust. 4 Regulaminu) oraz wyrażenie zgód / oświadczeń, które są wymagane w celu zawarcia Umowy za pośrednictwem Serwisu.

### **§ 3. Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca jest upoważniony do:
  - a. korzystania z Pokoju albo mieszkania oraz Części Wspólnych, na zasadach określonych w Regulaminie,
  - b. przyjmowania gości w Pokoju albo mieszkaniu, jedynie w swojej obecności, na zasadach określonych w Regulaminie, jeśli pozostali współkorzystający z Pokoju albo mieszkania nie sprzeciwiają się temu,
  - c. dokonywania zmian wystroju i urządzenia Pokoju albo mieszkania za zgodą Wynajmującego oraz pozostałych współkorzystających z Pokoju albo mieszkania,
  - d. składania skarg, zażaleń i reklamacji, w szczególności pocztą elektroniczną pod adresem [office@studentdepot.pl](mailto:office@studentdepot.pl), na które Wynajmujący odpowie w terminie 14 dni.
2. Najemca jest zobowiązany do:
  - a. przestrzegania postanowień Regulaminu,
  - b. utrzymywania w czystości Pokoju albo mieszkania oraz Części Wspólnych oraz dbania o ich wyposażenie, w tym w szczególności dbania o to, by zużycie Pokoju albo mieszkania lub części Wspólnych, z których korzysta, nie przekroczyło zwykłego, normalnego zużycia,
  - c. korzystania z Student Depot FOXTROT z poszanowaniem współkorzystających,
  - d. niezwłocznego informowania Wynajmującego o zauważonych awariach, uszkodzeniach oraz przypadkach naruszenia Regulaminu przez osoby trzecie,
  - e. dokonania zameldowania zgodnie z ustawą z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności lub innymi właściwymi przepisami,
  - f. zapewnienia aktualności danych kontaktowych w swoim koncie w Serwisie oraz bieżącego korzystania z elektronicznej skrzynki pocztowej wskazanej podczas zawierania Umowy, poprzez którą może być zawiadamiany o sprawach organizacyjnych, wydarzeniach w Student Depot FOXTROT, historii płatności i księgowani Czynszu, itd.,
  - g. pokrywania kosztów usunięcia wszelkich szkód materialnych stwierdzonych w Pokoju albo

mieszkanii lub w Częściach Wspólnych, w tym także w zakresie elementów wyposażenia, a powstałych z winy Najemcy lub jego gościa w Okresie i/lub Okresie wakacyjnym, bądź po ich upływie w przypadku niewydania Pokoju albo mieszkania przez Najemcę.

3. Najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy do godziny 11.00, Najemca zobowiązany jest do zabrania wszystkich przedmiotów wniesionych do Pokoju albo mieszkania lub Części Wspólnych oraz do zwrotu Pokoju albo mieszkania w stanie nie pogorszonego ponad zwykłe zużycie. Niniejszy zapis stosuje się odpowiednio w przypadku przekwaterowania Najemcy zgodnie z postanowieniami §1 ust. 7 Regulaminu.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że w Części Handlowej organizowana jest działalność handlowa określona przez Wynajmującego. Wynajmujący dołoży staranności, by działalność ta (w tym w szczególności dostawy towarów) nie zakłócała nadmiernie zamieszkania, nauki i odpoczynku osób korzystających ze Student Depot FOXTROT.

#### **§ 4. Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:
  - a. zapewnienia możliwości korzystania (współkorzystania) z Pokoju albo mieszkania oraz wyznaczonych Części Wspólnych przez Najemcę,
  - b. zapewnienia okresowego sprzątnięcia Części Wspólnych,
  - c. dokonywania wszelkich napraw i utrzymania Student Depot FOXTROT w należytym stanie.
2. Wynajmujący jest upoważniony w szczególności do:
  - a. organizowania działalności kulturalnooświatowej, wystaw lub promocji na terenie Student Depot FOXTROT,
  - b. wyznaczenia Zarządcy, poprzez wywieszenie tej informacji w recepcji Student Depot FOXTROT,
  - c. instalacji monitoringu w takich miejscach, jak wejście do Student Depot FOXTROT, korytarze, klatki schodowe, w celach prewencyjnych i zwiększenia bezpieczeństwa,
  - d. wejścia do Pokoju albo mieszkania w stanie wyższej konieczności, w tym w szczególności w przypadku zaistnienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia, pożaru lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że w Pokoju albo mieszkaniu znajduje się osoba wymagająca pomocy,
  - e. wejścia do Pokoju albo mieszkania w celu przeprowadzenia koniecznych napraw, konserwacji, zabiegów sanitarnych oraz przeglądów, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie planowanego przedsięwzięcia, przy czym w przypadku niemożliwości powiadomienia Najemcy lub nieobecności Najemcy w dniu przeprowadzenia przedsięwzięcia, Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia do Pokoju albo mieszkania;
  - f. wejścia do Pokoju albo mieszkania w każdym czasie, nie rzadziej niż co 3 miesiące w okresie najmu w celu zweryfikowania stanu technicznego lub osobowego Pokoju albo mieszkania, jeżeli jest to niezbędne lub celowe dla zapewnienia właściwego funkcjonowania Nieruchomości, w szczególności w celu przeprowadzenia przeglądów

technicznych, konserwacyjnych lub weryfikacji spełniania innych wymogów prawnych. Wejście do Pokoju albo mieszkania jest możliwe po uprzednim, co najmniej jednodniowym, powiadomieniu Najemcy o terminie wejścia, przy czym w przypadku niemożliwości powiadomienia Najemcy lub nieobecności Najemcy w wyznaczonym dniu, Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia do Pokoju albo mieszkania.

## **§ 5. Zasady korzystania z Pokoju albo mieszkania i Części Wspólnych**

1. Cisza nocna na terenie Student Depot FOXTROT obowiązuje w godzinach **od 22:00 do 07:00**.
2. Odwiedziny Najemców przez ich gości są możliwe wyłącznie w godzinach 7:00 - 22:00. Jeśli Pokój albo Mieszkanie jest wieloosobowe i współkorzysta z niego więcej niż jedna osoba, odwiedziny są możliwe, jeśli żadna z osób współkorzystających z Pokoju albo mieszkania nie wnosi sprzeciwu.
3. Nocleg gościa jest możliwy po zarejestrowaniu osoby na recepcji akademika oraz wniesieniu opłaty w wysokości 20 zł za 1 nocleg, ale nie częściej niż 5 razy w ciągu miesiąca pod warunkiem braku sprzeciwu ze strony ewentualnych współmieszkańców. W godzinach innych, niż wskazane w ust. 2 powyżej, do wejścia do Student Depot FOXTROT uprawnieni są Najemcy oraz goście, którzy otrzymali pisemną zgodę od Zarządcy na prośbę Najemcy. Pobyt dłuższy niż 5 dni w miesiącu możliwy jest po uprzednim uzgodnieniu pisemnie z Zarządcą obiektu z 7 dniowym wyprzedzeniem przed datą wizyty w przypadku mieszkań jednoosobowych. W trosce o komfort współmieszkańców taka zgoda może być uzyskana tylko w wyjątkowych przypadkach w pokojach albo mieszkaniach wieloosobowych.
4. Gość odwiedzający Najemcę zobowiązany jest do podania Wynajmującemu albo upoważnionej przez niego osobie swoich danych w postaci: imię, nazwisko, adres zamieszkania. Podanie danych jest dobrowolne, jednak niezbędne do wejścia do Student Depot FOXTROT, zaś osobom podającym dane przysługuje prawo do wglądu do podanych danych oraz ich poprawiania. Dane będą niszczone po upływie okresu przedawnienia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec gościa.
5. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
6. Każda osoba przebywająca na terenie Student Depot FOXTROT zobowiązana jest do przestrzegania Regulaminu i właściwych przepisów, w tym w szczególności przepisów przeciwpożarowych.
7. Na terenie Student Depot FOXTROT zabronione jest:
  - a. prowadzenie działalności gospodarczej, w tym w szczególności działalności handlowej, produkcyjnej (w tym wytwarzanie alkoholu) lub gastronomicznej,
  - b. spożywanie alkoholu w Częściach Wspólnych,
  - c. spożywanie, wytwarzanie lub inne używanie środków, których posiadanie jest zabronione przez odpowiednie przepisy,
  - d. przechowywanie przedmiotów (substancji) łatwopalnych (za wyjątkiem kosmetyków lub innych podobnych przedmiotów), toksycznych lub mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi, zwierząt lub mienia,
  - e. przechowywanie zwierząt,

- f. dokonywanie jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych lub instalacyjnych, w tym ingerencja w jakiegokolwiek systemy bezpieczeństwa (w tym przeciwpożarowego) funkcjonujące na Nieruchomości,
- g. używanie kuchenek, niezależnie od ich zasilenia lub paliwa, poza miejscami do tego wyznaczonymi przez Wynajmującego,
- h. używanie urządzeń mogących spowodować szkodę w instalacjach, w szczególności ze względu na pobór mocy,
- i. zachowanie w sposób mogący zakłócić zamieszkanie, naukę lub odpoczynek innym korzystającym ze Student Depot FOXTROT, w tym w szczególności korzystanie ze sprzętu nagłaśniającego,
- j. palenie tytoniu poza miejscami do tego wyznaczonymi, w tym papierosów elektronicznych, w Pokoju albo mieszkaniu oraz Częściach Wspólnych, pod karą administracyjną 500 zł. Po stwierdzeniu kolejnego, drugiego złamania zakazu palenia przez Najemcę Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy.
- k. wnoszenie rzeczy mogących zakłócić współkorzystanie z Pokoju albo mieszkania lub Części wspólnych,
- l. podejmowanie jakichkolwiek działań lub zachowań sprzecznych z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa lub powszechnie uznawanych za obraźliwe i niezgodne z dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego.
- m. wywieszanie plakatów lub ogłoszeń, poza miejscami wyraźnie do tego wyznaczonymi.

## **§ 6. Zasady korzystania z sieci Internet**

1. Wynajmujący zapewnia każdemu Najemcy, posiadającemu odpowiednie do tego urządzenia według odrębnych zaleceń Wynajmującego, dostęp do sieci Internet za pomocą infrastruktury w Student Depot FOXTROT.
2. Prędkość sieci oraz inne warunki techniczne są zależne od infrastruktury sieci w Student Depot FOXTROT oraz ilości użytkowników.
3. Udostępnienie sieci następuje poprzez przekazanie Najemcy loginu i hasła oraz przydzielenie indywidualnego numeru IP.
4. Najemcy nie wolno wykorzystywać sieci do działalności sprzecznej z prawem, dobrymi obyczajami, zagrażającej bezpieczeństwu sieci, a w szczególności:
  - a. wykorzystywać sieci do działań niezgodnych z prawem poprzez przesyłanie, udostępnianie lub wykorzystywanie treści lub materiałów naruszających prawa osób trzecich, a zwłaszcza będących przedmiotem ochrony własności intelektualnej nie należącym do użytkownika,
  - b. przysyłać lub udostępniać treści mogących naruszyć dobra osobiste,
  - c. wykorzystywać sieci w celu masowego rozsyłania niezamówionych przez odbiorców treści o charakterze reklamowym,
  - d. rozpowszechniania wirusów komputerowych i innych programów mogących uszkodzić urządzenia użytkowników Internetu,
  - e. korzystać z aplikacji P2P,



- f. przekazywać osobom trzecim danych umożliwiających dostęp do sieci,
  - g. prowadzić za pomocą sieci działalność komercyjną,
  - h. podejmować wszelkich innych działań, które mogą zostać uznane za potencjalnie niebezpieczne dla funkcjonowania sieci, w szczególności: usiłowanie uzyskania dostępu do wszelkich zasobów sieciowych, do których użytkownik nie jest uprawniony, próby omięcia zabezpieczeń stosowanych przy dostępie bezprzewodowym, uruchamianie serwerów usług na urządzeniach podłączonych do sieci, itp.
5. Najemca jest zobowiązany do:
- a. właściwego zabezpieczenia swoich urządzeń przed niepowołanym dostępem z zewnątrz,
  - b. podporządkowania się zaleceniom Wynajmującego w zakresie prawidłowego działania sieci,
  - c. zgłaszania wszelkich zauważonych nieprawidłowości w związku z działaniem sieci.
6. W przypadku nieprzestrzegania postanowień ust. 4 lub 5 powyżej, Najemca może zostać czasowo lub na stałe odłączony przez Wynajmującego od dostępu do sieci.

## **§ 7. Warunki płatności Czynszu, Kaucji i innych opłat**

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego Czynszu.
2. Czynsz będzie płatny do 5 dnia każdego miesiąca, z góry, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego. Zmiana rachunku bankowego może być przekazana Najemcy w szczególności pocztą elektroniczną lub poprzez konto użytkownika w Serwisie.
3. W przypadku, gdy z uwagi na termin zakończenia obowiązywania Umowy, Umowa nie będzie obejmowała pełnego miesiąca kalendarzowego, Czynsz naliczony będzie proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania Umowy w danym miesiącu kalendarzowym. W przypadku, gdy zgodnie z okresem najmu termin końcowy obowiązywania Umowy przypada na inny dzień niż ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty za ten miesiąc Czynsz w wysokości proporcjonalnej zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, przy czym taki Czynsz proporcjonalny będzie płatny:
  - a. do 5 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który Czynsz proporcjonalny będzie należny; albo
  - b. w innym dniu wyznaczonym przez Wynajmującego,przy czym Wynajmujący będzie uprawniony w dowolnym momencie okresu najmu do wskazania Najemcy, który ze sposobów rozliczenia ostatniego Czynszu wybiera. Wynajmujący poinformuje Najemcę o dokonanych wyborze za pośrednictwem adresu elektronicznej skrzynki pocztowej Najemcy wskazanej podczas zawierania Umowy lub w formie pisemnej.
4. Kaucja jest płatna przelewem, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, najpóźniej w dniu zawarcia Umowy, z uwzględnieniem § 2 ust. 5 Regulaminu.
5. W przypadku braku zapłaty Czynszu lub innych należności (w tym z tytułu szkód w Student Depot FOXTROT) w terminie, Wynajmujący może zaspokoić się z Kaucji, o czym zobowiązany jest poinformować Najemcę, w szczególności pocztą elektroniczną. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji w terminie 7 dni od dnia takiego zawiadomienia.
6. Przy dokonywaniu płatności Czynszu lub innych opłat przelewem tradycyjnym, Najemca w tytule przelewu, powinien posłużyć się każdorazowo swoim imieniem, nazwiskiem oraz numerem

aktualnie zajmowanego Pokoju albo mieszkania.

### **§ 8. Zmiany Regulaminu lub Umowy**

1. Zmiana postanowień Regulaminu przez Wynajmującego, w zakresie porządku domowego, może zostać dokonana poprzez jego wywieszenie w Student Depot FOXTROT i poinformowanie Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
2. Zmiana postanowień Regulaminu przez Wynajmującego, w zakresie warunków Umowy, może zostać dokonana wyłącznie z ważnej przyczyny organizacyjnej, technicznej lub wynikającej z bezwzględnie obowiązujących przepisów, poprzez jego wywieszenie w Student Depot FOXTROT i poinformowanie Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
3. Z zastrzeżeniem postanowień poniżej, nowy Regulamin wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia wywieszenia w Student Depot FOXTROT, poinformowania Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.
4. W przypadku braku zgody na zmianę Regulaminu, Najemca może, w terminie 14 dni, wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Do końca okresu wypowiedzenia, do Umowy ma zastosowanie Regulamin w brzmieniu sprzed takiej zmiany. Nie dotyczy to przypadków, gdy zmiana Regulaminu wynika ze zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów, orzeczenia sądu lub decyzji organu.
5. W przypadku zmiany danych Najemcy (w tym zmiany adresu poczty elektronicznej), jest on zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o ich zmianie poprzez poinformowanie na piśmie pracownika biura administracji Student Depot FOXTROT lub na adres poczty elektronicznej Wynajmującego służący do kontaktu z Najemcą. W przypadku zmiany adresu poczty elektronicznej wszelkie postanowienia Regulaminu odnoszące się do adresu elektronicznej skrzynki pocztowej Najemcy wskazanej podczas zawierania Umowy będą uwzględniać taką zmianę.

### **§ 9. Zakończenie obowiązywania Umowy**

1. Umowa zawierana jest na czas oznaczony określony w § 1 ust. 1. Po zawarciu Umowy, zmiana okresu najmu może nastąpić za porozumieniem Stron zawartym w szczególności na wniosek Najemcy wyrażonym wyłącznie w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (obie formy pod rygorem bezskuteczności), przy czym dla skuteczności tego porozumienia wymagane jest wyrażenie przez Wynajmującego zgody w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (obie formy pod rygorem bezskuteczności).
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a. gdy Najemca w sposób rażący lub uporczywy narusza Umowę lub Regulamin albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pokoi, Student Depot FOXTROT lub Nieruchomości uciążliwym,
  - b. gdy Najemca dopuścił się dwukrotnie naruszenia któregokolwiek z zakazów określonych w §5 ust. 7 Regulaminu, pomimo pisemnego upomnienia Najemcy i poinformowania o możliwości wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego w przypadku dokonania ponownego naruszenia przez Najemcę,

- c. niewpłacenia lub nieuzupełnienia Kaucji w terminie,
  - d. gdy Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Pokoju albo mieszkania w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - e. jeżeli Najemca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty należnego Wynajmującemu Czynszu, zgodnie z właściwymi przepisami Kodeksu cywilnego,
  - f. gdy Najemca podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Pokój albo mieszkanie lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - g. wydanie Pokoju lub mieszkania okaże się niemożliwe z uwagi na brak, z jakiegokolwiek powodu, uzyskania przez Wynajmującego do daty odbioru Pokoju lub mieszkania odpowiednich zgód, pozwoleń i decyzji bądź brak spełnienia przez Wynajmującego jakichkolwiek innych warunków, wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do użytkowania Nieruchomości. W takim przypadku Wynajmujący zwróci Najemcy kwotę zadatku w jednokrotnej wysokości a Użytkownik zrzeka się i zobowiązuje się nie dochodzić jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych ponad kwotę zadatku w jednokrotnej wysokości.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez Wynajmującego postanowień Umowy lub Regulaminu. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę nie może zostać dokonane po przywróceniu przez Wynajmującego stanu zgodnego z Umową lub Regulaminem i powinno zachować formę pisemną pod rygorem nieważności.
4. Wypowiedzenie Umowy przez Wynajmującego może zostać dokonane w formie pisemnej.
5. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy do godz. 11.00, Najemca zwróci Wynajmującemu Pokój albo mieszkanie wraz z kluczami oraz dodatkowym wyposażeniem, jeśli było mu przekazane. W przypadku opóźnienia w zwrocie Pokoju albo mieszkania, Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 2/30 (dwóch trzydziestych) Czynszu za każdy dzień opóźnienia. Niniejszy zapis stosuje się odpowiednio w przypadku przekwaterowania Najemcy zgodnie z postanowieniami §1 ust. 7 Regulaminu.
6. W przypadku zakończenia obowiązywania Umowy i zwrotu Pokoju albo mieszkania oraz kluczy bez zastrzeżeń, Kaucja zostanie zwrócona Najemcy przelewem w terminie 21 dni roboczych od dnia przekazania Wynajmującemu przez Najemcę numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot Kaucji. Zwrot Kaucji nastąpi w kwocie nominalnej w walucie PLN, wpłaconej przez Najemcę, tym samym Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie będzie zobowiązany do pokrycia kosztów dokonanego przelewu, w szczególności kosztów obsługi transakcji lub przewalutowania. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Kaucja może zostać zwrócona Najemcy w gotówce za pokwitowaniem, pod warunkiem, że Najemca i Wynajmujący wspólnie wyrażą na to zgodę. Ze zwrotu Pokoju albo mieszkania, kluczy oraz ewentualnie pozostałych ruchomości przekazanych Najemcy, Strony sporządzą Protokół. Zarówno zwrot Pokoju albo mieszkania, kluczy, jak i sporządzenie Protokołu, jest możliwe w godzinach pracy biura Administracji. W przypadku braku współdziałania ze strony Najemcy, w tym niestawiennictwa Najemcy do zwrotu Pokoju albo mieszkania, Wynajmujący uprawniony jest do

jednostronnego podpisania Protokołu, na co Najemca wyraża zgodę.

7. Ostatniego dnia Umowy, Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu Pokój albo mieszkanie oraz wszelkie części wspólne mieszkania w stanie posprzątanym, tak by był gotowy do przekazania ewentualnemu następnemu najemcy. Przez posprzątaną pokój albo mieszkanie rozumie się tutaj szczególnie: odkurzony, z czystymi meblami, umytą łazienką i kuchnią oraz opróżniony z przedmiotów osobistych Najemcy. W przypadku niespełnienia tego warunku Wynajmujący dolicza opłatę na sprząkanie w wysokości 120 zł.

Wynajmujący nalicza bezzwrotną opłatę administracyjną wysokości 250 zł podczas rezerwacji.

8. W przypadku:
- a. zakończenia obowiązywania Umowy z jakiegokolwiek przyczyny; lub
  - b. wyprowadzenia się Najemcy z Pokoju albo mieszkania przed zakończeniem Umowy, bez względu czy był dokonany protokolarny zwrot Pokoju albo mieszkania; lub
  - c. zwrotu przez Najemcę Pokoju albo mieszkania na podstawie Protokołu po zakończeniu obowiązywania Umowy;
  - d. braku zwrotu Pokoju albo mieszkania lub jego nieopróżnienia w przypadku określonym w §1 ust. 7 Regulaminu,

i pozostawieniu przez Najemcę (za wiedzą lub bez takiej wiedzy) jakichkolwiek przedmiotów w Pokoju albo mieszkania lub Częściach Wspólnych, Wynajmujący jest uprawniony do ich zabezpieczenia, usunięcia z Pokoju albo mieszkania lub Części Wspólnych i zdeponowania w miejscu i w sposób wybrany przez Wynajmującego, w szczególności w magazynie i przechowywania najdalej przez okres 1 miesiąca (po tym czasie Najemca wyraża zgodę na ich utylizację). Wszelkie koszty zabezpieczenia, transportu i magazynowania przedmiotów ponosi Najemca, który będzie zobowiązany do ich zwrotu Wynajmującemu. Wynajmujący podejmie uzasadnione starania celem poinformowania Najemcy o pozostawieniu przedmiotów w Pokoju albo mieszkania.

9. W przypadku wypowiedzenia Umowy z przyczyn określonych w §9 ust. 2 lit. a, b, d, e i f Umowy, Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł (słownie: pięciuset złotych). Zapłata kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzednim nastąpi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.

## **§ 10. Postanowienia końcowe**

1. Regulamin podlega wywieszeniu w Student Depot FOXTROT, w widocznym miejscu. Regulamin w aktualnej wersji jest również dostępny w każdym czasie pod adresem [www.studentdepot.pl](http://www.studentdepot.pl)
2. Strony mają prawo do dochodzenia roszczeń przenoszących zastrzeżoną karę umowną, w szczególności karę umowną, o której mowa w § 1 ust. 4 oraz § 9 ust. 5 i 9 Regulaminu.
3. Najemca uprawniony jest do przeniesienia całości lub części praw lub obowiązków z Umowy na osobę trzecią w okresie jej obowiązywania za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie zmiany Umowy, w tym przedłużenie jej obowiązywania (Strony wyłączają zastosowanie art. 674 kodeksu cywilnego), wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem bezskuteczności, z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie lub Regulaminie wskazanych.