

# **REGULAMIN – WARUNKI**

## **ZAWARCIA UMOWY NAJMU NA ODLEGŁOŚĆ ORAZ KORZYSTANIA Z DOMU STUDENCKIEGO STUDENT DEPOT WARSZAWA WILANOWSKA**

**Zastosowane w Regulaminie określenia mają następujące znaczenie:**

1. **Nieruchomość** – nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Modzelewskiego 54B, zabudowana 14-kondygnacyjnym budynkiem, składającym się ze Student Depot Warszawa Wilanowska.
2. **Student Depot Warszawa Wilanowska** – część Nieruchomości o funkcji zamieszkania zbiorowego, zlokalizowana na piętrach 0 do 12.
3. **Części Wspólne** - części Student Depot Warszawa Wilanowska wyznaczone do wspólnego korzystania przez korzystających z Pokojów albo mieszkania w Student Depot Warszawa Wilanowska.
4. **Czynsz** - czynsz miesięczny, określony w paragrafie 4 punkt 4.1 Umowy najmu, płatny na zasadach i warunkach wskazanych w § 7 Regulaminu.
5. **Dzień Odbioru** – pierwszy dzień Okresu Najmu wskazany w Umowie.
6. **Kaucja** - środki pieniężne wpłacane przez Najemcę, tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z Umową, odpowiadająca wysokości kwoty miesięcznego Czynszu powiększoną o wysokość odpowiedniej opłaty określonej w § 9 ust. 6 Regulaminu, przy czym nie mniej niż 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), której dokładna wysokość wraz z podaniem numeru konta zostanie wskazana Użytkownikowi, zgodnie Regulaminem.
7. **Opłata Serwisowa** – opłata za sprzątnięcie i dezynfekcję Pokoju albo mieszkania w wysokości 350,00 (trzysta pięćdziesiąt złotych 00/100) z zastrzeżeniem § 9 ust. 6 Regulaminu, płatna każdorazowo przy zawieraniu Umowy, chyba że co innego wynika z Regulaminu; Opłata Serwisowa nie podlega rozliczeniu.
8. **Wynajmujący** – 5th Inwestycje 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Litewskiej 1, 00-581 Warszawa, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000703105, NIP: 5213801330, numer telefonu przedsiębiorstwa: +48 517 107 817, adres do doręczeń: ul. Modzelewskiego 54B, 02-679 Warszawa; adres e-mail: wilanowska@studentdepot.pl.
9. **Najemca** – osoba korzystająca z Pokoju albo mieszkania na podstawie Umowy, która ukończyła przynajmniej 16 rok życia.
10. **Okres Najmu** – okres, w trakcie którego Użytkownik jest uprawniony do korzystania z Pokoju lub mieszkania zgodnie z Regulaminem, wybierany przez Użytkownika przy zawieraniu Umowy i wskazany w Umowie, nie dłuższy niż dwanaście (12) miesięcy.
11. **Pokój albo mieszkanie** – wskazane przez Wynajmującego lub Zarządcę pomieszczenie w Student Depot Warszawa Wilanowska, z którego jest uprawniony korzystać Najemca na podstawie Umowy, 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. **Siła Wyższa** - oznacza zdarzenie nadzwyczajne, istniejące lub mogące zaistnieć w przyszłości, które ma wpływ na realizację Umowy, a: (i) spowodowane jest przyczynami niezależnymi od żadnej ze Stron, (ii) którego w chwili zawierania Umowy nie można było przewidzieć oraz (iii) którego skutkiem nie można było zapobiec, nawet po przedsięwzięciu wszelkich uzasadnionych czynności zmierzających do uniknięcia takich wydarzeń. Strony nie będą uważały za Siłę Wyższą zdarzeń będących efektem trwającej epidemii Covid-19 (wirusa SARS-CoV-2).
17. **Stan Epidemii** – trwający na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia lub innego organu lub na innej podstawie prawnej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii Covid-19 (wirusa SARS-CoV-2) wraz z jej następstwami, w tym wprowadzanych w aktach prawnych wydawanych przez publiczne organy Unii Europejskiej lub Rzeczypospolitej Polskiej zakazy i nakazy określonych działań, a także wytyczne (Ministerstwo etc.) i zalecenia wprowadzane przez organy administracji państwowej (Główny Inspektor Sanitarny etc.).
18. **Strona** – odpowiednio Wynajmujący albo Najemca (Użytkownik). Zastrzega się, że Stroną Umowy po stronie Najemcy nie może być osoba fizyczna, która nie ukończyła 16. roku życia przy czym do zawarcia Umowy z Najemcą, który ukończył 16. rok życia, ale nie ukończył lat 18, wymagana jest zgoda lub potwierdzenie Umowy przez przedstawiciela ustawowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
19. **Strony** – łącznie Wynajmujący i Najemca (Użytkownik).
20. **Regulamin** – niniejszy regulamin, stanowiący m.in. warunki zawarcia na odległość umowy najmu miejsca w Student Depot przy czym w przypadku spełnienia się warunków, o których mowa w § 2 ust. 4 Regulaminu niniejszy Regulamin stanowi jednocześnie integralną treść Umowy zawartej przez Strony.
21. **Umowa** – umowa najmu Pokoju albo mieszkania w Student Depot Warszawa Wilanowska do zawarcia której dochodzi zgodnie z § 2 Regulaminu;
22. **Protokół** – pisemny protokół zdawczo-odbiorczy spisywany przy odbiorze i zwrocie Pokoju albo mieszkania.
23. **Zarządca** – podmiot wyznaczony przez Wynajmującego do bieżącego wykonywania obowiązków Wynajmującego, w tym w szczególności ochrony Student Depot Warszawa Wilanowska, administracji i bieżących napraw. W przypadku wyznaczenia Zarządcy, w niniejszym Regulaminie przez Wynajmującego należy odpowiednio rozumieć także Zarządcę. Zarządca jest również upoważniony do zawierania Umów oraz składania wszelkich oświadczeń na podstawie lub w związku z zawartymi Umowami.

## § 1. Przedmiot Umowy

1. Poprzez podjęcie działań określonych w niniejszym Regulaminie oraz na warunkach w nim określonych, Wynajmujący wynajmuje, a Najemca przyjmuje w najem Pokój albo mieszkanie, w

celu zamieszkiwania w nim przez Okres Najmu, z zastrzeżeniem zmian, o których mowa § 9 ust. 1 Regulaminu.

2. W zależności od wybranego przez Użytkownika Okresu Najmu Użytkownik jest zobowiązany dokonać odbioru Pokoju albo mieszkania w Dniu Odbioru, chyba że Strony zgodnie postanowią inaczej w formie pisemnej.
3. Umowa zawierana jest na odległość (w znaczeniu nadanym temu terminowi przez Ustawę o prawach konsumentów z dnia 30 maja 2014 r. z późniejszymi zmianami) przy pomocy Serwisu za pośrednictwem Aplikacji, jak dalej opisano w § 2. Zawarcie Umowy poza Serwisem może nastąpić na piśmie, w przypadku gdy Wynajmujący wyrazi na to wprost zgodę, w takim przypadku Umowa jest zawierana w Nieruchomości lub w innym miejscu ustalonym przez Strony. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym może być wyrażona w szczególności przez upoważnionego pracownika Wynajmującego.
4. Pokoje albo mieszkania w Student Depot Warszawa Wilanowska są pojedyncze lub wieloosobowe. W przypadku pokoi albo mieszkań wieloosobowych do korzystania z nich upoważnione są jeszcze inne osoby poza Najemcą, w liczbie wskazanej w opisie pokoju lub mieszkania zamieszczonego w Serwisie. Opis pokoju lub mieszkania zamieszczony w Serwisie zawiera także inne parametry mieszkania lub pokoju, które są wiążące dla Stron. Najemca wybiera rodzaj pokoju albo mieszkania w Aplikacji. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za dobór osób współpracujących do korzystania z pokoju albo mieszkania, a tym samym Najemca dokonuje wyboru pokoju lub mieszkania na własną odpowiedzialność.
5. Odbiór Pokoju albo mieszkania następuje na podstawie Protokołu podpisanego przez Strony w Dniu Odbioru. Podpisanie Protokołu przez Strony jest jednoznaczne z dokonaniem odbioru przedmiotu najmu przez Najemcę. Najemca przy odbiorze Pokoju albo mieszkania otrzymuje jeden (1) zestaw kluczy. Utratę kluczy niezwłocznie zgłasza się Wynajmującemu. Za zgubienie lub zniszczenie:
  - a. kluczy Wynajmujący naliczy Najemcy opłatę w wysokości 200 zł; i/lub
  - b. zawieszki / karty dostępowej Wynajmujący naliczy Najemcy opłatę w wysokości 50 zł.
6. Opłaty określone w § 1 ust. 5 lit. a.-b., Najemca jest zobowiązany uiścić Wynajmującemu przy przekazaniu przez Wynajmującego Najemcy nowego zastawu kluczy i/oraz zawieszki/breloku do kluczy. Wyposażenie Pokoju albo mieszkania jest określone w Protokole i odpowiada standardowi Pokoju albo mieszkania wybranego przez Najemcę w Aplikacji.
7. Wraz z najmem Pokoju albo mieszkania, Najemcy przysługuje uprawnienie do:
  - a. współkorzystania z Części Wspólnych, na zasadach i warunkach wskazanych w § 5 niniejszego Regulaminu,
  - b. korzystania z Internetu, na zasadach i warunkach wskazanych w § 6 niniejszego Regulaminu.
8. Numer Pokoju lub mieszkania przydzielany jest w toku procedury zawierania Umowy określonej w § 2 Regulaminu. Przydział Pokoju albo mieszkania w obrębie Student Depot Warszawa Wilanowska w Okresie Najmu może podlegać zmianom, na podstawie oświadczenia złożonego Najemcy przez Wynajmującego albo Zarządcę z 7 - dniowym wyprzedzeniem lub krótszym w przypadku wystąpienia uzasadnionych okoliczności, które nie były znane Wynajmującemu w chwili przekazania Pokoju albo mieszkania Najemcy, tj. konieczności dokonania robót

budowlanych lub remontowych, wystąpienia awarii lub konieczności dokonania dezynfekcji. 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 Warszawa Wilanowska. Zmiana dokonana na mocy niniejszego ustępu nie stanowi zmiany treści Umowy Stron co do zmiany przedmiotu Umowy, skutkujące możliwością jej wypowiedzenia przez Najemcę.

## **§ 2. Zawarcie Umowy**

1. Zawarcie Umowy następuje poprzez dokonanie następujących czynności:

a) Użytkownik zakłada konto w Serwisie zgodnie z instrukcjami i wytycznymi określonymi przez Usługodawcę,

b) Użytkownik podaje dane osobowe niezbędne do założenia konta i zawarcia Umowy,

c) Użytkownik wypełnia dane w Serwisie zgodnie z zawartymi w nim wytycznymi wskazanymi w Aplikacji, w tym Okres Najmu a także rodzaj Pokoju albo mieszkania,

d) po wypełnieniu zgłoszenia rezerwacyjnego Umowa wygenerowana w Aplikacji podlega akceptacji przez Użytkownik. Najemca otrzyma potwierdzenie zawarcia Umowy na wskazany przez niego adres e-mail, nie później niż w terminie dwóch (2) dni roboczych od wypełnienia zgłoszenia rezerwacyjnego.

W przypadku braku dostępnych miejsc w Student Depot Warszawa Wilanowska, niezależnej od Wynajmującego awarii Systemu lub innych nadzwyczajnych okoliczności uniemożliwiających zawarcie Umowy, Wynajmujący nie będzie miał obowiązku zawarcia Umowy, o czym Użytkownik zostanie poinformowany e-mailem w terminie dwóch (2) dni roboczych od wpłaty Kaucji oraz Opłaty Serwisowej (§ 2.1 Regulaminu) lub wpłaty Opłaty Serwisowej (§ 2.2. Regulaminu) lub otrzymania przez Użytkownika wiadomości e-mail ze szczegółami rezerwacji (§ 2.3. Regulaminu).

e) W celu zawarcia Umowy Użytkownik wpłaca:

i) Opłatę Serwisową z zastrzeżeniem lit. g) poniżej, oraz

ii) Kaucję zależną od wybranej opcji najmu w pełnej wysokości lub w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w lit. f) poniżej – w brakującej części wskazanej przez Wynajmującego. Płatność Kaucji oraz Opłaty Serwisowej dokonywana jest na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie wskazanym w Aplikacji Strony mogą w drodze porozumienia ustalać inne terminy na dokonanie zapłaty Kaucji oraz Opłaty Serwisowej przez Użytkownika.

f) w przypadku, gdy Użytkownik dążący do zawarcia Umowy w trybie opisanym w niniejszym paragrafie wpłacił już środki pieniężne tytułem kaucji na poczet umowy najmu dot. innego Pokoju albo mieszkania znajdującego się w Student Depot Warszawa Wilanowska lub też na poczet tego samego Pokoju albo mieszkania, a Umowa jest zawierana na kolejny, następujący bezpośrednio po sobie, oznaczony okres najmu, Użytkownik ma obowiązek uiszczenia Kaucji jedynie w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy pełną wysokością Kaucji właściwej dla Umowy a wysokością kaucji wpłaconej na poczet poprzedniej umowy najmu, której zwrot następowalby na podstawie § 9 ust. 5 Regulaminu.

Zawierając Umowę zgodnie z Regulaminem Użytkownik wyraża jednocześnie zgodę na ewentualne zarachowanie przez Wynajmującego uprzednio wpłaconej i podlegającej zwrotowi kaucji na poczet Kaucji.

O wysokości brakującej części Kaucji Użytkownik zostanie poinformowany przez Wynajmującego nie później niż w terminie czternastu (14) dni od zakończenia poprzednio obowiązującej umowy, a Użytkownik ma obowiązek uiszczyć wskazaną brakującą część Kaucji w terminie kolejnych dwóch (2) dni. W ciągu tego terminu Użytkownik może zakwestionować wskazaną przez Wynajmującego wysokość brakującej części Kaucji, co musi nastąpić w formie pisemnej. W sytuacji, gdy Użytkownik skutecznie

zakwestionuje wysokość brakującej części Kaucji wskazanej przez Wynajmującego, postanowień niniejszego punktu nie stosuje się, a tym samym rozliczenie kaucji wpłaconej na poczet poprzednio obowiązującej umowy najmu następuje na podstawie Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa. Użytkownik w celu zawarcia Umowy zobowiązany jest wówczas do wpłaty Kaucji w pełnej wysokości, w terminie dwóch (2) dni od poinformowania Wynajmującego o zakwestionowaniu wysokości brakującej części Kaucji.

Postanowień § 2 ust. 1 lit. f) nie stosuje się, gdy Użytkownik zawiera dodatkową umowę najmu, tj. ma zamiar wynajmować więcej niż jeden Pokój albo mieszkanie.

g) Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odstąpienia od pobierania Opłaty Serwisowej od Najemcy lub potencjalnego nowego najemcy. W takim wypadku wpłata Opłaty Serwisowej nie jest warunkiem zawarcia Umowy.

2. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Regulaminu, warunkiem zawarcia Umowy jest wpłata przez Najemcę Kaucji oraz Opłaty Serwisowej w terminie wynikającym z Regulaminu. Jeżeli Użytkownik nie wpłaci Kaucji i Opłaty Serwisowej w terminie określonym w Regulaminie, do zawarcia Umowy nie dochodzi i Wynajmujący może zaoferować Pokój lub mieszkanie wskazane w Umowie innemu potencjalnemu najemcy.

Do ostatecznego zawarcia Umowy dochodzi:

2.1. **dla Umów zawieranych z pominięciem procedury określonej w ust. 1 lit. f) powyżej:** w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek: (i) wpłaty Kaucji, (ii) wpłaty Opłaty Serwisowej oraz (iii) niepoinformowania Użytkownika przez Wynajmującego o braku możliwości zawarcia Umowy z powodu braku dostępnych miejsc, niezależnej od Wynajmującego awarii Systemu lub innych nadzwyczajnych okoliczności uniemożliwiających zawarcie Umowy - w ciągu kolejnych dwóch (2) dni roboczych od dnia wpłaty Kaucji oraz Opłaty Serwisowej.

2.2. **dla Umów zawieranych przy uwzględnieniu procedury określonej w ust. 1 lit. f) powyżej oraz konieczności uiszczenia Opłaty Serwisowej:** w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek: i) wpłaty Opłaty Serwisowej oraz (ii) niepoinformowania Użytkownika przez Wynajmującego o braku możliwości zawarcia Umowy z powodu braku dostępnych miejsc, niezależnej od Wynajmującego awarii Systemu lub innych nadzwyczajnych okoliczności uniemożliwiających zawarcie Umowy - w ciągu kolejnych dwóch (2) dni roboczych od dnia wpłaty Opłaty Serwisowej.

2.3. **dla Umów zawieranych przy uwzględnieniu procedury określonej w ust. 1 lit. f) powyżej oraz zwolnienia Najemcy z obowiązku uiszczenia Opłaty Serwisowej:** w przypadku niepoinformowania Użytkownika przez Wynajmującego o braku możliwości zawarcia Umowy z powodu braku dostępnych miejsc, niezależnej od Wynajmującego awarii Systemu lub innych nadzwyczajnych okoliczności uniemożliwiających zawarcie Umowy - w ciągu kolejnych dwóch (2) dni roboczych otrzymania przez Użytkownika wiadomości e-mail ze szczegółami rezerwacji.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy zawarcia Umowy w przypadku wystąpienia, w czasie trwania poprzedniej umowy pomiędzy Stronami, którejkolwiek okoliczności, stanowiącej podstawę wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o których mowa w § 9 ust. 2 lit. a-h Regulaminu. Wynajmujący informuje Użytkownika o skorzystaniu z prawa odmowy za pośrednictwem poczty elektronicznej. Nadto, Umowę uważa się za niezawartą, gdy proces zawierania Umowy opisanych w § 2 ukończy Użytkownik/Najemca poniżej 16. roku życia, niezależnie od ewentualnych następczych zgód lub potwierdzeń zawarcia Umowy przez przedstawiciela ustawowego.

4. Klucze do właściwego Pokoju albo mieszkania zostaną wydane w Student Depot Warszawa Wilanowska po zaksięgowaniu wszelkich płatności niezbędnych do zawarcia Umowy oraz wraz z podpisaniem Protokołu, w godzinach pracy biura administracji. Odbiór Pokoju albo mieszkania i wydanie kluczy może nastąpić nie wcześniej niż w Dniu Odbioru od godziny 14.00.

5. Jeżeli Najemca nie dokona odbioru Pokoju lub mieszkania w Dniu Odbioru ani przez następne 3 (trzy) dni robocze ani nie ustali z Wynajmującym w tym czasie innego Dnia Odbioru, Wynajmujący ma prawo, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 poniżej, wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, wysyłając Najemcy informację o rozwiązaniu Umowy na adres e-mail wskazany w Aplikacji. Wynajmujący może w takim wypadku zatrzymać równowartość Kaucji wpłaconej przez Najemcę z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy z winy Najemcy. Strony postanawiają, że w/w prawo wypowiedzenia nie dotyczy nieprzystąpienia przez Użytkownika do odbioru Pokoju albo mieszkania z powodu:

(i) wystąpienia przyczyn zawinionych po stronie Wynajmującego, lub

(ii) odmowy odbioru Pokoju albo mieszkania z innych przyczyn dotyczących istotnych wad 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.

6. W przypadku nieprzystąpienia przez Użytkownika w Dniu Odbioru do przekazania Pokoju albo mieszkania, z uwagi na wywołany Stanem Epidemii oraz obowiązujący w związku z tym prawny zakaz lub nakaz uniemożliwiający przemieszczanie Użytkownika (w tym przekraczanie granic RP dla Użytkownika) w celu odbioru Pokoju albo mieszkania w Dniu Odbioru, Najemca ma prawo w ciągu kolejnych 14 dni wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym składając w tym celu Wynajmującemu wyraźne oświadczenie woli za pomocą poczty elektronicznej.

7. Do odbioru Pokoju lub mieszkania poza zawarciem Umowy jest także wymagane sporządzenie i podpisanie przez Strony Protokołu.

8. Niniejszym Wynajmujący informuje, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy budynek posadowiony na przedmiotowej Nieruchomości, w którym znajduje się Pokój lub mieszkanie, nie został oddany jeszcze do użytkowania. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość jednostronnego przesunięcia Dnia Odbioru Pokoju albo mieszkania Najemcy (Użytkownikowi), a zarazem terminu rozpoczęcia Okresu Najmu i związanych z nim obowiązków Najemcy (Użytkownika) uregulowanych w Umowie, o czas niezbędny do uzyskania decyzji administracyjnej niezbędnej do umożliwienia Najemcy (Użytkownikowi) używania Pokoju lub mieszkania zgodnie z Umową, nie dłuższy jednak niż 30 dni, zawiadamiając o tym Najemcę (Użytkownika) nie później niż 14 dni przed Dniem Odbioru pokoju albo mieszkania. W przypadku opisanym w niniejszym ustępie Najemcy (Użytkownikowi) nie będzie przysługiwać prawo do odszkodowania z powodu opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu, co akceptuje i zrzeka się wszelkich roszczeń z tym związanych. W przypadku, gdy opóźnienie to przekroczy 30 dni każdej ze Stron przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od Umowy w terminie kolejnych 30 dni bez prawa do jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu. W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, iż w przypadku opisanym w niniejszym ustępie Okres Najmu ulega skróceniu o czas opóźnienia. Natomiast w przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze Stron z ww. prawa odstąpienia, każda ze Stron zobowiązana jest zwrócić drugiej Stronie wszystko co otrzymała od niej na mocy niniejszej Umowy, a druga Strona obowiązana jest to przyjąć.

### **§ 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,

przy czym Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody spowodowane przez gości Najemcy w Pokoju lub mieszkaniu jak za własne działania,

c. dokonywania zmian wystroju i urządzenia Pokoju albo mieszkania za zgodą Wynajmującego oraz pozostałych współkorzystających z Pokoju albo mieszkania.

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 Warszawa Wilanowska z poszanowaniem innych współkorzystających z Nieruchomości,

d. niezwłocznego informowania Wynajmującego o zauważonych awariach, uszkodzeniach oraz przypadkach naruszenia Regulaminu przez osoby trzecie, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niepoinformowania o powyższych zdarzeniach,

e. zapewnienia aktualności danych kontaktowych w swoim koncie w Serwisie oraz bieżącego korzystania z elektronicznej skrzynki pocztowej wskazanej podczas zawierania Umowy, poprzez którą Najemca jest zawiadamiany o sprawach organizacyjnych, wydarzeniach w Student Depot Warszawa Wilanowska, historii płatności i księgowani Czynnzu, itd.

f. pokrywania kosztów usunięcia wszelkich szkód materialnych stwierdzonych w Pokoju albo mieszkaniu lub w Częściach Wspólnych, w tym także w zakresie elementów wyposażenia, a powstałych z okoliczności zaistniałych po stronie Najemcy lub jego gościa w trakcie Okresu Najmu, bądź po jego upływie w przypadku niewydania Pokoju albo mieszkania przez Najemcę, pomimo zakończenia Okresu Najmu.

Najemca naprawi szkody zgodnie z cennikiem dostępnym do wglądu na recepcji Student Depot Warszawa Wilanowska, a także pokryje rzeczywiste koszty naprawienia szkód w Pokoju lub mieszkaniu lub Częściach Wspólnych, do pełnej wysokości szkody w zakresie, w jakim charakter szkody nie będzie objęty ww. cennikiem.

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 niepogorszonym ponad zwykłe zużycie. Niniejszy zapis stosuje się odpowiednio w przypadku przekwaterowania Najemcy zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 8 Regulaminu.

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

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:

a. przekazania Pokoju lub mieszkania w umówionym terminie,

b. zapewnienia możliwości korzystania (współkorzystania) z Pokoju albo mieszkania oraz Części Wspólnych przez Najemcę, w tym do utrzymania ich w odpowiednim stanie technicznym, oraz dokonywać niezbędnych napraw, przeglądów technicznych oraz serwisowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

c. zapewnienia okresowego sprzątnięcia Części Wspólnych,

d. dokonywania wszelkich napraw i utrzymania Student Depot Warszawa Wilanowska w należytym stanie.

2. Wynajmujący jest upoważniony w szczególności do:
  - a. organizowania działalności kulturalnooświatowej, wystaw lub promocji na terenie Student Depot Warszawa Wilanowska, bez uzyskiwania zgody Najemców w powyższym zakresie,
  - b. wyznaczenia Zarządcy, co może podać do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie stosownej informacji w recepcji Student Depot Warszawa Wilanowska,
  - c. instalacji monitoringu w takich miejscach, jak wejście do Student Depot Warszawa Wilanowska, korytarze, 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 mieszkania 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 lub w celu zweryfikowania stanu technicznego lub osobowego Pokoju albo mieszkania, jeżeli jest to niezbędne lub celowe dla zapewnienia właściwego funkcjonowania Nieruchomości, po uprzednim, co najmniej jednodniowym, powiadomieniu (za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany w Aplikacji) Najemcy o terminie planowanego przedsięwzięcia.

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

1. Cisza nocna na terenie Student Depot Warszawa Wilanowska obowiązuje w godzinach **od 22:00 do 07:00** dnia następnego.
2. Odwiedziny Najemców przez ich gości są możliwe wyłącznie w godzinach 7:00 – 23:00. 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, który należy przekazać na ręce Zarządcy Student Depot Warszawa Wilanowska.
3. Nocleg gościa Najemcy jest możliwy po uprzednim zarejestrowaniu osoby na recepcji Student Depot Warszawa Wilanowska oraz wniesieniu opłaty w wysokości 30 zł za 1 nocleg, ale nie częściej niż 5 razy w ciągu miesiąca, pod warunkiem braku sprzeciwu ze strony ewentualnych współmieszkańców Pokoju albo mieszkania. W godzinach innych, niż wskazane w ust. 2 powyżej, do wejścia do Student Depot Warszawa Wilanowska uprawnieni są Najemcy oraz goście, którzy otrzymali pisemną zgodę Wynajmującego na prośbę Najemcy. Pobyt dłuższy niż 5 dni w miesiącu możliwy jest po uprzednim uzgodnieniu pisemnie z Zarządcą Student Depot Warszawa Wilanowska z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem przed datą wizyty gościa Najemcy, 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 oraz okazać dokument tożsamości. Podanie danych jest dobrowolne, jednak niezbędne do wejścia do Student Depot Warszawa Wilanowska zaś osobom podającym w/w dane przysługuje prawo do wglądu



do podanych danych oraz ich poprawienie. Dane będą niszczone po upływie okresu przedawnienia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec gościa Najemcy.

5. Wynajmujący zastrzega możliwość usunięcia ograniczenia lub czasowego wstrzymania wizyt gości Najemców w Student Depot Warszawa Wilanowska w przypadkach gdy swoim zachowaniem utrudniają korzystanie z Pokoju lub mieszkania lub Części Wspólnych jego innym użytkownikom, w tym w szczególności nie przestrzegają zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz w przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 4 Regulaminu.
6. Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców Student Depot oraz kwestie porządkowe, okna znajdujące się w Pokoju/mieszkanie są jedynie oknami uchylnymi (z wyłączeniem możliwości otwierania ich na oścież). Odblokowanie tej funkcji jest możliwe jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach i następuje na wniosek Najemcy, przy czym ostateczna decyzja należy do Wynajmującego. Wynajmujący ma możliwość odblokowania funkcji otwierania okien na oścież również w przypadku napraw lub prac serwisowych w Pokoju/mieszkanie.
7. Najemca jest zobowiązany do korzystania z Części Wspólnych zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi przez Wynajmującego, w tym do utrzymywania porządku i zachowania zasad sanitarnych w Częściach Wspólnych.
8. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
9. Wynajmujący jest uprawniony do wprowadzenia zmian w zakresie korzystania przez Najemców z Części Wspólnych poprzez nakładanie na Najemców, ograniczeń co do liczby Najemców równocześnie przebywających w Części Wspólnych lub obowiązku zachowania odpowiedniego dystansu pomiędzy współkorzystającymi z Części Wspólnych lub innych ograniczeń nałożonych na Wynajmującego na podstawie orzeczeń, przepisów prawa, decyzji, zaleceń czy wytycznych odpowiednich organów państwowych.
10. Każda osoba przebywająca na terenie Student Depot Warszawa Wilanowska zobowiązana jest do przestrzegania Regulaminu i właściwych przepisów, w tym w szczególności przepisów przeciwpożarowych, które pozostają ogólnodostępne na terenie Nieruchomości.
11. W przypadku niewłaściwego korzystania przez Najemcę z Pokoju albo mieszkania lub z Części Wspólnych, w wyniku których dojdzie do przyjazdu służb (patrol interwencyjny, straż pożarna, policja, pogotowie elektryczne, gazowe etc.), koszty związane z usuwaniem zakłóceń, awarii oraz przyjazdu odpowiednich służb pokryje Najemca.
12. W przypadku dokonania naruszeń, w zakresie o którym mowa w ust. 4-9 powyżej oraz w ust. 13 poniżej, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.  
W przypadku naruszeń, o których mowa w ust. 4-8 oraz ust. 11, nałożenie kary umownej na Najemcę przez Wynajmującego jest uzależnione od wyznaczenia adekwatnego do charakteru naruszeń dodatkowego terminu do zaprzestania naruszeń, które Wynajmujący sprecyzuje w wiadomości e-mail przesłanej do Najemcy oraz jego bezskutecznego upływu. W przypadku powtarzających się naruszeń tego samego rodzaju, powtórne wezwania nie są wymagane do skutecznego nałożenia kary umownej.
13. Na terenie Student Depot Warszawa 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,
- g. używanie kuchенок, 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 Warszawa Wilanowska, w tym w szczególności korzystanie ze sprzętu nagłaśniającego ponad przeciętną miarę,
- j. palenie tytoniu poza miejscami do tego wyznaczonymi, w tym papierosów elektronicznych, które uruchamiają alarm przeciwpożarowy w pokoju oraz częściach wspólnych,
- k. wnoszenie rzeczy mogących zakłócić współkorzystanie z Pokoju albo mieszkania lub Części Wspólnych,
- l. podejmowanie jakiegokolwiek działalności sprzecznej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa,
- m. wywieszanie plakatów lub ogłoszeń, poza miejscami wyraźnie do tego wyznaczonymi przez Wynajmującego,
- n. zastawianie jakiegokolwiek rzeczami dróg ewakuacyjnych (korytarzy, klatek schodowych będących drogami ewakuacyjnymi) lub składowanie na nich materiałów palnych itp., pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia. Postanowienia akapitu drugiego §5 ust. 12 stosuje się odpowiednio.

## **§ 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 Warszawa Wilanowska.
2. Prędkość sieci oraz inne warunki techniczne są zależne od infrastruktury sieci w Student Depot Warszawa Wilanowska oraz liczby 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 np. poprzez przesyłanie, udostępnianie lub wykorzystywanie treści lub materiałów naruszających prawa osób trzecich, a zwłaszcza będących przedmiotem ochrony własności intelektualnej nie należącym do Użytkownika,
  - b. przesyłać 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 § 6 ust. 4 lub 5 powyżej, Najemca może zostać czasowo lub na stałe odłączony przez Wynajmującego od dostępu do sieci.

## **§ 7. Warunki płatności Czynszu oraz Kaucji**

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego Czynszu.
2. Czynsz będzie płatny do 5. dnia każdego miesiąca, z góry, a w przypadku pierwszego miesiąca Okresu Najmu najpóźniej w Dniu Odbioru, 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 liczby 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

Czynszu w wysokości proporcjonalnej zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, przy czym taki Czynsz proporcjonalny będzie płatny:

- a. do 5. go 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 dokonanym 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 i nie podlega oprocentowaniu.
  5. Wynajmujący może wprowadzić płatność za pośrednictwem bramki płatniczej prowadzonej przez operatora systemu płatności online: Autopay S.A. z siedzibą w Sopocie, 81-718 Sopot, ul. Powstańców Warszawy 6, NIP 585-13-51-185.
  6. W przypadku wystąpienia konieczności zwrotu środków za transakcję dokonaną przez Użytkownika kartą płatniczą Usługodawca dokona zwrotu na rachunek bankowy przypisany do karty płatniczej Użytkownika.
  7. W przypadku płatności kartą termin realizacji liczy się od momentu pozytywnej autoryzacji transakcji. Dostępne formy płatności: Karty płatnicze: Visa, MasterCard, przelewy bankowe.
  8. W przypadku braku zapłaty Czynszu lub innych należności wynikających z Umowy (w tym z tytułu szkód w Student Depot Warszawa Wilanowska lub kar umownych wskazanych w Umowie) 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 Wynajmujący może zaspokoić swoje roszczenia w stosunku do Najemcy z kaucji w każdym czasie, również po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
  9. Przy dokonywaniu płatności Czynszu lub innych opłat przelewem przez Najemcę w tytule przelewu należy wskazać każdorazowo imię, nazwisko oraz numer aktualnie zajmowanego Pokoju albo mieszkania.
  10. Dla uniknięcia wątpliwości, Czynsz jest należny Wynajmującemu od Najemcy przez cały Okres Najmu, niezależnie od tego, czy Najemca faktycznie używa Pokój lub mieszkanie.

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

1. Zmiana postanowień Regulaminu przez Wynajmującego może zostać dokonana wyłącznie z ważnej przyczyny, w tym m. in.:
  - a. zmiany organizacyjnej (o ile taka zmiana nie będzie prowadziła do zwiększenia obciążeń Najemcy i nie będzie naruszała jego interesów),
  - b. możliwości technicznych, lub
  - c. wynikającej z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, orzeczenia sądu lub decyzji organu,

w zakresie w jakim taka przyczyna będzie mieć wpływ na warunki świadczenia przez Wynajmującego usług określonych w Regulaminie lub postanowienia Regulaminu, poprzez jego

wywieszenie w Student Depot Warszawa Wilanowska i poinformowanie Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.

2. Z zastrzeżeniem postanowień poniżej, nowy Regulamin wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia wywieszenia w Student Depot Warszawa Wilanowska oraz poinformowania Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
3. W przypadku braku zgody na zmianę Regulaminu, Najemca może, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o zmianie Regulaminu, 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.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku obowiązywania Stanu Epidemii lub innej epidemii na terytorium RP, Wynajmujący może wprowadzać ograniczenia w zakresie wstępu gości Najemcy do Student Depot Warszawa Wilanowska jak również ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z Części Wspólnych, w tym wprowadzenia w zakresie Części Wspólnych nowych wymogów sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa czy wytycznymi lub zaleceniami organów administracji państwowej.
5. Żadna ze Stron niniejszej Umowy nie będzie ponosiła odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich obowiązków umownych w przypadku wystąpienia Siły Wyższej. W przypadku niemożności wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy wskutek zaistnienia Siły Wyższej, Strona powołująca się na wystąpienie przypadku Siły Wyższej ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o jej wystąpieniu i udowodnić niemożność realizacji Umowy wskutek zaistnienia Siły Wyższej. Jeżeli takie zdarzenie uniemożliwi wykonanie poszczególnych obowiązków, spowoduje to zawieszenie tych obowiązków wynikających z Umowy na czas działania Siły Wyższej. Ponadto Strona ta będzie starała się wykonać ciężące na niej zobowiązania tak szybko, jak będzie to możliwe.

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

1. Umowa kończy się wraz z upływem Okresu Najmu lub zostaje rozwiązana (na skutek wypowiedzenia lub odstąpienia) w przypadkach przewidzianych w Umowie. 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 niniejszy Regulamin, który jest jej częścią) albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych Pokojów albo mieszkań w Student Depot Warszawa Wilanowska lub Nieruchomości uciążliwym, zwłaszcza w przypadku o którym mowa w § 5 ust. 4, 5, 6, 7 i 8 Regulaminu,
  - b. niewpłacenia lub niezupelnienia Kaucji w terminach wskazanych w Regulaminie,
  - c. gdy Najemca oddał Pokój albo mieszkanie do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- d. opóźnienia Najemcy z zapłatą Czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, w terminie wynikającym z Regulaminu, pomimo wystosowania dodatkowego wezwania zawierającego miesięczny termin na dokonanie płatności; za skuteczne uważane jest dokonanie wezwania przez Wynajmującego w drodze elektronicznej,
- e. niezastosowanie się przez Najemcę do dyspozycji wynikającej z oświadczenia zawartego w § 1 ust. 8 Regulaminu,
- f. powtarzających się przypadków niewłaściwego korzystania przez Najemcę z Pokoju albo mieszkania i/ lub z Części Wspólnych w sposób określony w § 5 ust. 9 Regulaminu,
- g. nieprzestrzegania przez Najemcę zakazów i nakazów wprowadzonych przez Wynajmującego w przypadku obowiązywania Stanu Epidemii lub innej epidemii na terytorium RP na podstawie obowiązujących przepisów prawa, decyzji, orzeczeń oraz wytycznych i zaleceń organów administracji rządowej.
- h. nie dokona odbioru Pokoju lub mieszkania w terminie wskazanym w § 2 ust. 5 Regulaminu, pomimo gotowości Wynajmującego do wydania Pokoju lub mieszkania Najemcy, z przyczyn innych niż wystąpienie wady istotnej, o czym mowa w § 2 ust. 5 pkt (i)-(ii) Regulaminu.

Wypowiedzenie Umowy przez Wynajmującego może zostać dokonane w szczególności poprzez pocztę elektroniczną po uprzednim pisemnym upomnieniu Najemcę ze wskazaniem naruszenia oraz braku adekwatnej reakcji ze strony Najemcy w ciągu 7 dni roboczych. Powyższe wezwanie nie dotyczy okoliczności wskazanych w lit. d i h powyżej. W przypadku powtarzających się naruszeń tego samego rodzaju, powtórne wezwania nie są wymagane do skutecznego wypowiedzenia Umowy.

3. Najemca może wypowiedzieć Umowę w przypadku:

- (i) nieprzekazania Pokoju albo mieszkania z przyczyn określonych w § 2 ust. 5 pkt (i)-(ii) Regulaminu;
- (ii) gdy Pokój albo mieszkanie w trakcie trwania Okresu Najmu posiadać będzie istotne wady, które uniemożliwiają korzystanie z Pokoju albo mieszkania przez Użytkownika w celach mieszkalnych;
- (iii) rażącego lub uporczywego naruszenia przez Wynajmującego postanowień Umowy lub Regulaminu.

Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę może zostać dokonane w szczególności poprzez pocztę elektroniczną po uprzednim pisemnym upomnieniu Wynajmującego ze wskazaniem naruszenia oraz braku adekwatnej reakcji ze strony Wynajmującego w ciągu 7 dni roboczych.

- 4. 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 1/15 (jednej piętnastej) Czynszu za każdy dzień opóźnienia. Niniejszy zapis stosuje się odpowiednio w przypadku przekwaterowania Najemcy zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 8 Regulaminu.
- 5. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Regulaminu w przypadku zakończenia obowiązywania Umowy i zwrotu Pokoju albo mieszkania oraz kluczy bez zastrzeżeń, Kaucja zostanie zwrócona Najemcy przelewem w terminie 14 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. 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 Student Depot Warszawa Wilanowska.

6. Ostatniego dnia obowiązywania Umowy, Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu Pokój albo mieszkanie w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, opróżnione z przedmiotów osobistych Najemcy oraz w dobrym stanie sanitarnym. W przypadku przekazania przez Najemcę Pokoju lub mieszkania w niewłaściwym stanie sanitarnym lub z pozostawionymi rzeczami osobistymi Najemcy, Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy, rzeczywistymi kosztami doprowadzenia Pokoju lub mieszkania do właściwego stanu sanitarnego ponad wysokość Opłaty Serwisowej, przy czym koszty te będą miały wartość rynkową, a Wynajmujący nie naliczy dodatkowych opłat lub marż.
7. Bez uszczerbku dla postanowienia ust. 5 powyżej, w przypadku braku protokolarnego zwrotu Pokoju albo mieszkania oraz kluczy z przyczyn zależnych od Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo zatrzymania wpłaconej Kaucji w ramach zabezpieczenia w celu dokonania potrącenia z opłatami należnymi Wynajmującemu, w szczególności kosztami, o których mowa w § 9 ust. 6 i/lub ust. 9 Regulaminu. Przez przyczyny zależne od Najemcy Strony rozumieją w szczególności brak stawiennictwa Najemcy w dniu zwrotu Pokoju albo mieszkania lub nie przystąpienie przez Najemcę do protokolarnego zwrotu Pokoju albo mieszkania.
8. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia zgodnie z ust. 2 lit. a, c, d, e, f, g niniejszego paragrafu, Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia wpłaconej Kaucji na poczet zaległego Czynszu lub innych opłat należnych Wynajmującemu.
9. 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 jakichkolwiek przedmiotów w Pokoju albo mieszkaniu, Wynajmujący jest uprawniony do ich zabezpieczenia, usunięcia z Pokoju albo mieszkania i zdeponowania w miejscu i w sposób wybrany przez Wynajmującego, w szczególności w magazynie. W przypadku skorzystania z powyższego uprawnienia, Wynajmujący niezwłocznie zawiadamia Najemcę e-mailem o miejscu przechowywania rzeczy pozostawionych przez Najemcę oraz wzywa do ich odbioru, wyznaczając w tym celu co najmniej 7-dniowy termin. Po upływie powyższego terminu pozostawione rzeczy będą uważane za porzucone przez Najemcę z zamiarem wyzbycia się ich własności, a Wynajmujący będzie miał prawo się ich pozbyć, bez odpowiedzialności za powstałe z tego powodu szkody w mieniu Najemcy, chyba że co innego wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub Najemca przez swoje zachowanie da wyraz, że jego wolą nie jest wyzbycie się rzeczy. Natomiast w sytuacji, gdy Najemca nie odbiera rzeczy i nie można wyinterpretować zamiaru wyzbycia się własności, wówczas stosuje się odpowiednio przepisy powszechnie obowiązującego prawa o rzeczach znalezionych.

Wszelkie koszty zabezpieczenia, transportu i magazynowania przedmiotów ponosi Najemca, który będzie zobowiązany do ich zwrotu Wynajmującemu.

10. Korzystanie przez Najemcę z Pokoju lub mieszkania, po wygaśnięciu Umowy, w żadnym wypadku nie może być poczytywane za przedłużenie Okresu Najmu;

11. W przypadku korzystania przez Najemcę z Pokoju lub mieszkania po zakończeniu obowiązywania Umowy, niezależnie od innych obowiązków ciążących na Najemcy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Pokoju lub mieszkania w wysokości 1/15 stawki Czynszu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z Pokoju lub mieszkania.

12. W przypadku wypowiedzenia Umowy z winy drugiej Strony, Strona będzie uprawniona do żądania zapłaty kary umownej od drugiej Strony w wysokości 2 (dwa)-miesięcznego Czynszu (lub w wysokości równowartej Czynszu należnego za okres pozostały do końca obowiązywania Umowy, jeśli do końca tego okresu pozostało mniej niż 2 miesiące).

## **§ 10. Doręczenia**

1. W przypadku zmiany danych Najemcy (w tym zmiany adresu do doręczeń lub adresu poczty elektronicznej), jest on zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o ich zmianie, pod rygorem m.in. uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysyłaną na ostatni prawidłowo wskazany przez Najemcę adres do doręczeń. Najemca o zamianie swoich danych jest zobowiązany poinformować na piśmie pracownika biura administracji Student Depot Warszawa Wilanowska 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.

2. Wynajmujący także jest zobowiązany poinformować Najemcę o wszelkich zmianach adresu do doręczeń lub adresu poczty elektronicznej, pod rygorem m.in. uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysyłaną na ostatni prawidłowo wskazany przez Wynajmującego adres do doręczeń.

3. Doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej, za wyjątkiem sytuacji wyraźnie wskazanych w Umowie, uważa się za równoważne doręczeniom za pośrednictwem listu poleconego lub kuriera.

4. Korespondencja przesłana za pośrednictwem poczty elektronicznej traktowana będzie jako skutecznie doręczona w dniu wysłania wiadomości elektronicznej na prawidłowo wskazany adres e-mail drugiej Strony.

## **§ 11. Obowiązek informacyjny w zakresie wizy**

1. Najemca (cudzoziemiec), który przed przyjazdem do Polski, jest zobowiązany uzyskać wizę uprawniającą go do wjazdu i przebywania na terytorium Polski, informuje Wynajmującego o fakcie przyznania mu wizeny lub odmowy jej przyznania niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym przekazaniem Pokoju lub mieszkania, pod adresem e-mail: warszawa@studentdepot.pl. Powyższej informacji Najemca udzieli Wynajmującemu również na jego pisemną prośbę.
2. Jeżeli Najemca na 30 dni przed planowaną datą przekazania Pokoju lub mieszkania, nie będzie posiadać ważnej wizeny i nie przedstawi jej na prośbę Wynajmującego, wówczas Wynajmujący jest uprawniony do wcześniejszego wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, wysyłając Najemcy informację o wypowiedzeniu Umowy na adres e-mail wskazany w przez Najemcę w Aplikacji.



## **§ 12. Postanowienia końcowe**

1. Regulamin podlega wywieszeniu w Student Depot Warszawa Wilanowska, w widocznym miejscu. Regulamin w aktualnej wersji jest również dostępny w każdym czasie pod adresem [www.studentdepot.pl](http://www.studentdepot.pl) i może zostać utrwalona przez Najemcę w każdym czasie poprzez jego wydrukowanie, zapisanie na odpowiednim nośniku lub pobranie go w każdej chwili ze strony internetowej Serwisu.
2. Strony mają prawo do dochodzenia roszczeń przenoszących zastrzeżoną karę umowną, w szczególności karę umowną, o której mowa w § 5 ust. 10 oraz § 9 ust. 4 Regulaminu.
3. Przeniesienie całości lub części praw lub obowiązków z Umowy przez jedną ze Stron na osoby trzecie w okresie jej obowiązywania wymaga zgody drugiej Strony wyrażonej na piśmie, chyba że w Umowie wyraźnie zastrzeżono inaczej, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący jest uprawniony do przeniesienia całości lub części praw (w tym obecnych i przyszłych praw, wierzytelności oraz roszczeń) przysługujących Wynajmującemu na podstawie Umowy, bez zgody Najemcy, na rzecz banku lub instytucji finansowej finansującej lub refinansującej (i) Wynajmującego lub (ii) budowę budynku Student Depot Warszawa Wilanowska.
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.
5. Ważność i skuteczność Regulaminu nie zostanie naruszona przez nieskuteczność lub nieważność poszczególnych jego postanowień lub przez luki w regulacji. Postanowienie nieskuteczne albo nieważne lub luka w regulacji zostaną przez Strony zastąpione bądź uzupełnione przez postanowienie – w świetle przepisów prawa – ważne i skuteczne, które w największym stopniu odpowiada sensowi i celowi nieskutecznego lub nieważnego postanowienia lub pozostałym postanowieniom Regulaminu.
6. Wszelkie spory pomiędzy Stronami będą rozpoznawane, w okresie obowiązywania niniejszej Umowy i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez sądy polskie.