

# REGULAMIN – WARUNKI

## ZAWARCIA UMOWY NAJMU NA ODLEGŁOŚĆ ORAZ KORZYSTANIA Z DOMU STUDENCKIEGO STUDENT DEPOT LUBLIN

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

1. **Nieruchomość** – nieruchomość położona w Lublinie przy ul. Chodźki 13 i ul. Chodźki 13A, oznaczona jako działka nr: 4/6, obręb 18 „Lemszczyzna”, o powierzchni 4.353 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą NIE. LU11/00279244/6, zabudowana budynkiem zamieszkania zbiorowego (akademikiem) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przez Nieruchomość rozumie się także 3/14 części nieruchomości - garaż, położoną w Lublinie przy ul. Chodźki 13, o powierzchni 168,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr. LU11/00314597/3, a także lokal niemieszkalny przy ul. Chodźki 13A w Lublinie o powierzchni 125,9 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 125,9 m<sup>2</sup>. LU11/00338074/5.
2. **Student Depot** – część Nieruchomości o funkcji zamieszkania zbiorowego, zlokalizowana na piętrach 0 do 7 i 0 do 8 w drugim budynku.
3. **Części Wspólne** - części Student Depot wyznaczone do wspólnego korzystania przez korzystających z Pokojów albo mieszkania w Student Depot .
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** – dzień przekazania Najemcy przez Wynajmującego kluczy do Pokoju lub mieszkania na recepcji Student Depot wskazany przez Najemcę w Aplikacji lub ustalony w inny sposób pomiędzy Najemcą a Wynajmującego, nie wcześniej jednak niż przypadający na pierwszy dzień Okresu Najmu wskazanego w Umowie Najmu; Dzień Odbioru pozostaje bez wpływu na początkową datę Okresu Najmu, od której obliczana jest płatność Czynszu.
6. **Kaucja** - środki pieniężne wpłacane przez Najemcę, tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z Umową, w wysokości odpowiadającej miesięcznemu Czynszowi brutto, płatne na warunkach określonych w Regulaminie.
7. **Oplata Serwisowa** – opłata administracyjna obejmująca obsługę procesu rezerwacyjnego przez Wynajmującego, a także usługi sprzątnięcia i dezynfekcji stref wspólnych w wysokości wskazanej w Umowie, płatna każdorazowo przy zawieraniu Umowy, chyba że co innego wynika z Regulaminu; Oplata Serwisowa nie podlega rozliczeniu, co nie uchybia postanowieniom § 9 ust. 6 Regulaminu.
8. **Wynajmujący** – Student Depot Duet sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-073) przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS Rejestracja pod numerem KRS: 0000581137, NIP: 5223041292, REGON: 362770520, kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
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 (zgodne z opcją mieszkaniową w Serwisie wybraną przez Najemcę w trakcie procesu zawierania Umowy), 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.
17. **Stan Epidemii** – trwający na podstawie Rozporządzenia Ministra Zdrowia lub innego organu lub na innej podstawie prawnej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii 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, chyba, że wynajmujący zadecyduje inaczej. 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 do zawarcia, której dochodzi zgodnie z § 2 Regulaminu.
22. **Protokół** –protokół zdawczo-odbiorczy sporządzany przy odbiorze i zwrocie Pokoju albo mieszkania zgodnie z postanowieniami Regulaminu.
23. **Zarządca** – podmiot wyznaczony przez Wynajmującego do bieżącego wykonywania obowiązków Wynajmującego, w tym w szczególności ochrony Student Depot , 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. Przekazanie kluczy do Pokoju lub mieszkania następuje w Dniu Odbioru na zasadach określonych poniżej w niniejszym paragrafie.
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 są pojedyncze lub wieloosobowe. W przypadku pokoi lub 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 współuprawnionych do korzystania z pokoju albo mieszkania, a tym samym Najemca dokonuje wyboru pokoju lub mieszkania na własną odpowiedzialność.
5. Najemca jest uprawniony do zgłoszenia Wynajmującemu, w terminie dwóch (2) dni od Dnia Odbioru, wad/usterek/defektów Pokoju lub mieszkania lub wad/usterek/defektów ruchomości (w tym mebli) znajdujących się w Pokoju lub mieszkaniu. W przypadku braku zgłoszenia w ww. terminie Pokój lub mieszkanie poczytuje się za przekazane bez zastrzeżeń, co oznacza, że przy zwrotnym przekazaniu Lokalu lub mieszkania Najemca nie może powoływać się na wady/usterek/defektów istniejące w Dniu Odbioru a niezgłoszone w ramach niniejszej procedury, chyba że Wynajmujący o nich wcześniej wiedział. Wady zgłoszone przez Najemcę spisuje się w obecności przedstawiciela Wynajmującego w formie Protokołu. 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. Wynajmujący oświadcza przy tym, że system rezerwacji przydziela numer Pokoju lub mieszkania w sposób losowy, uwzględniając przy tym standard, rodzaj Pokoju lub mieszkania oraz ewentualnie inne kryteria wybierane przez Użytkownika w trakcie procesu zawierania Umowy. Mając na uwadze konieczność kompleksowego zarządzania rezerwacjami Pokoi lub mieszkań na terenie Student Depot oraz dostosowania rezerwacji do potrzeb oraz oczekiwań Najemców, Wynajmujący zastrzega sobie uprawnienie do zmiany numeru Pokoju lub mieszkania przed jego przekazaniem Najemcy. W takim przypadku Pokój lub mieszkanie zostanie wymienione na Pokój lub mieszkanie o takim samym lub lepszym standardzie niż wybranym przez Użytkownika podczas procesu zawierania Umowy. Do realizacji uprawnienia zmiany Pokoju lub mieszkania wymagane jest jednostronne oświadczenie Wynajmującego złożone Najemcy w formie dokumentowej (e-mail), nie później niż w dniu przekazania Pokoju lub mieszkania, w którym Wynajmujący wskaże Najemcy nowy numer Pokoju lub mieszkania. Zmiana dokonana na podstawie niniejszego ustępu nie może wiązać się z podwyższeniem Czynszu, w przeciwnym wypadku pozostaje bezskuteczna wobec Najemcy. Zmiana Pokoju lub mieszkania nie stanowi także zmiany treści Umowy Stron co do zmiany przedmiotu Umowy i nie wymaga dochowania formy pisemnej.
9. Przydział Pokoju albo mieszkania w obrębie Student Depot w Okresie Najmu może także podlegać zmianom, na podstawie oświadczenia złożonego Najemcy przez Wynajmującego albo Zarządcę z 3 - dniowym wyprzedzeniem, w formie dokumentowej (e-mail), w przypadku wystąpienia w trakcie Okresu Najmu okoliczności uniemożliwiających dalsze zamieszkanie Pokoju lub mieszkania przez Najemcę, w szczególności konieczności dokonania robót budowlanych lub remontowych, wystąpienia awarii lub 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.

## **§ 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 Użytkownika. 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 , 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 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 poinformuje 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 po zaksięgowaniu wszelkich płatności niezbędnych do zawarcia Umowy oraz po okazaniu dokumentu tożsamości Najemcy. 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.

### **§ 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 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 nieinformowania 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, historii płatności i księgowani Czynszu, 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 stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu, a także pokryje rzeczywiste koszty naprawienia szkód w Pokoju lub mieszkaniu lub w 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 nie pogorszonego 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 sprzątnia Części Wspólnych,
- d. dokonywania wszelkich napraw i utrzymania Student Depot w należytym stanie.

2. Wynajmujący jest upoważniony w szczególności do:

- a. organizowania działalności kulturalnooświatowej, wystaw lub promocji na terenie Student Depot, bez uzyskiwania zgody Najemców w powyższym zakresie,
- b. wyznaczenia Zarządcy, co może podać do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie stosownej informacji w recepcji Student Depot,
- c. instalacji monitoringu w takich miejscach, jak wejście do Student Depot, 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 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 .
- 4. Nocleg gościa Najemcy jest możliwy po uprzednim zarejestrowaniu osoby na recepcji Student Depot 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 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 z co najmniej 2 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.



5. Gość odwiedzający Najemcę zobowiązany jest do podania Wynajmującemu albo upoważnionej przez niego osobie swoich danych w postaci: imię, nazwisko, oraz okazać dokument tożsamości. Podanie danych jest dobrowolne, jednak niezbędne do wejścia do Student Depot 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.
6. Wynajmujący zastrzega możliwość usunięcia ograniczenia lub czasowego wstrzymania wizyt gości Najemców w Student Depot 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.
7. 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.
8. 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.
9. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
10. 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.
11. Każda osoba przebywająca na terenie Student Depot zobowiązana jest do przestrzegania Regulaminu i właściwych przepisów, w tym w szczególności przepisów przeciwpożarowych, które pozostają ogólnodostępne na terenie Nieruchomości.
12. 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. Niezależnie od obowiązku pokrycia ww. kosztów przez Najemcę, Wynajmujący uprawniony jest do nałożenia kary umownej w wysokości 1500,00 zł (jeden tysiąc pięćset złotych 00/100) na Najemcę, którego niewłaściwe korzystanie z Pokoju albo mieszkania było przyczyną wezwania odpowiednich służb. W celu ograniczenia przyjazdu jednostek straży pożarnej zaleca się uchylanie okien zamiast drzwi przy nadmiernym zadymieniu np. w trakcie gotowania.
13. 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.

14. Na terenie Student Depot 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 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, w tym w szczególności korzystanie ze sprzętu nagłaśniającego ponad przeciętną miarę,
- j. palenie tytoniu, świec, kadzidełek, zimnych ogni 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 jakimikolwiek 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;
- o. ładowanie wszelkiego rodzaju jednośladów, w tym hulajnóg, elektrycznych;
- p. parkowania pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi;
- q. wjazdu samochodów elektrycznych oraz samochodów na gaz do parkingu podziemnego;

- r. korzystania z kuchenki elektrycznej/gazowej/indukcyjnej bez włączonego okapu kuchennego;
- s. użytkowanie własnych grzejników, piekarników oraz termowentylatorów elektrycznych bez zgody Wynajmującego;
- t. ingerencji w system Souly zarządzający ciepłem oraz Internetem w zakresie skrzynki, kontaktronów oraz głowic grzejników

## **§ 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.
2. Prędkość sieci oraz inne warunki techniczne są zależne od infrastruktury sieci w Student Depot 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. 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 systemów i aplikacji wykraczających poza przeciętne użytkowanie Internetu stwarzające ryzyko nadmiernego obciążenia infrastruktury sieciowej Nieruchomości,
  - 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 ominięcia 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 płatności za pierwszy miesiąc Okresu Najmu najpóźniej w Dniu Odbioru jeśli będzie to będzie dzień przed 5. dniem miesiąca, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
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 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 i nie podlega oprocentowaniu.
5. Wynajmujący może wprowadzić płatność za pośrednictwem bramki płatniczej prowadzonej przez wybranego operatora systemu płatności online.
6. W przypadku wystąpienia konieczności zwrotu środków za transakcję dokonaną przez Użytkownika kartą płatniczą Usługodawca dokona zwrotu na rachunek bankowy potwierdzony drogą mailową przez Wynajmującego.
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 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 aktualny numer referencyjny najmu znajdujący się w Aplikacji oraz w mailu „Informacja o rezerwacji”.

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 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 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 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 rażąco 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 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. opóźnień 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 Dniu Odbioru 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.
  - i. trwałego zaprzestania przez Najemcę używania Pokoju lub mieszkania zgodnie z Umową Najmu, przez co rozumie się w szczególności:
    - a. trwale opuszczenie Pokoju lub mieszkania z jednoczesnym pozostawieniem Pokoju lub mieszkania wolnego od rzeczy osobistych Najemcy;
    - b. pozostawienie (zdanie) kluczy na recepcji Student Depot

przy czym do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego podpunktu konieczne jest uprzednie wezwanie Najemcy przez Wynajmującego, sporządzone w formie dokumentowej (poczta elektroniczna) w którym to Wynajmujący wezwie Najemcę do poinformowania, w terminie trzech (3) dni, czy Najemca zamierza wrócić do Pokoju lub mieszkania i korzystać z niego zgodnie z Umową Najmu. Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie pocztytuje się za odpowiedź przeczącą.

Wypowiedzenie Umowy przez Wynajmującego może zostać dokonane w szczególności poprzez pocztę elektroniczną po uprzednim upomnieniu Najemcy w formie dokumentowej (poczta elektroniczna) ze wskazaniem naruszenia oraz braku adekwatnej reakcji ze strony Najemcy w ciągu 7 dni roboczych. Powyższe wezwanie nie dotyczy okoliczności wskazanych w lit. d, h oraz

i 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 naruszania 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 . W przypadku niestawiennictwa Najemcy w dniu zwrotnego przekazania Pokoju albo mieszkania, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego odebrania Lokalu od Najemcy i jednostronnego podpisania Protokołu, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

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, gdy Pokój lub mieszkanie zostanie zwrócony 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 pozostawienia przez Najemcę jakichkolwiek przedmiotów (ruchomości) w Pokoju albo mieszkaniu,

Wynajmujący jest uprawniony do zabezpieczenia pozostawionych w Pokoju albo mieszkaniu przedmiotów (ruchomości) przez Najemcę, ich usunięcia 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. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu lub brak odbioru przedmiotów (ruchomości) przez Najemcę w wyznaczonym terminie, poczytuje się za porzucenie przedmiotów (ruchomości) 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.

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 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 przez Wynajmującego z winy Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania zapłaty kary umownej od Najemcy w wysokości 2 (dwu)-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 zmianie swoich danych jest zobowiązany poinformować na piśmie pracownika biura administracji Student Depot 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 doręczeniu 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 wizey**

1. Najemca (cudzoziemiec), który przed przyjazdem do Polski, jest zobowiązany uzyskać wizę uprawniającą go do wjazdu i przebywania na terytorium Polski, poinformuje Wynajmującego o fakcie przyznania mu wizey lub odmowy jej przyznania niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym przekazaniem Pokoju lub mieszkania, pod adresem e-mail: [lublin@studentdepot.pl](mailto:lublin@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 wizey 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, 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 .
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 zostaną naruszone 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.

## Załącznik nr 1. Cennik napraw

LP	Opis / zakres	Cena	
		[PLN brutto]	
<b>MALOWANIE</b>			
1	Malowanie ścian i sufitu w pomieszczeniach	50 zł	m2
2	Naprawa narożników	115 zł	szt
3	Wyprawki tynkarskie	50 zł	m2
<b>WYKLADZINA</b>			
4	Wymiana wykładziny w pokojach	220 zł	m2
5	Pranie wykładziny w pokojach	14 zł	m2
<b>MEBLE</b>			
6	Łóżko 90x200	1 210 zł	szt
7	Łóżko 120x200	1 700 zł	szt
8	Materac 90x200 + pokrowiec	640 zł	szt
9	Materac 120x200 + pokrowiec	780 zł	szt.
10	Półka nad łóżkiem - headboard	360 zł	szt
11	Pranie materaca	120 zł	szt
12	Pokrowiec na materac	100 zł	szt
13	Kanapa / sofa	1 700 zł	szt
14	Pranie tapicerki na kanapie	150 zł	szt
15	Półki przy szafie na ubrania	260 zł	szt.
16	Szafa na ubrania dwuskrzydłowa	2 130 zł	szt.
17	Regał z półkami	1 560 zł	szt.
18	Przedłużony parapet okna z otwieraną płytą jako rewizja techniczna dla zabudowy grzejnika	780 zł	szt
19	Oprawa lampy w pokoju na suficie	360 zł	szt.
20	Tablica nad biurkiem (z tkaniną camiro + ramka z siatką stalową)	360 zł	szt
21	Grafika drukowana na piance pcv	150 zł	szt
22	Drażek na powieszenie ubrań w szafie dwuskrzydłowej	130 zł	szt.
23	Stół jadalniany	920 zł	szt.
24	Krzesełko do stołu	360 zł	szt.
25	Plisy / rolety okienne	290 zł	szt.
26	Biurko	850 zł	szt
27	Krzesełko biurowe	400 zł	szt
28	Lustro w przedpokoju	290 zł	szt.
29	Lampka na biurko - mocowana do ściany	220 zł	szt.
30	Lampka na biurko	80 zł	szt
31	Oprawy oświetleniowe sufitowe	360 zł	szt
<b>ŁAZIENKA</b>			
32	Brodzik prysznicowy	1 420 zł	szt
33	Okładziny z płytek ceramicznych w łazience	290 zł	m2
34	Posadzka z płytek gresowych łazienka	290 zł	m2
35	Posadzka z wykładziny LVT	220 zł	m2

36	Okrągłe lustro w łazience	360 zł	szt.
37	Kabina prysznicowa	1 770 zł	szt.
38	Ściana szklana z drzwiami do prysznicza	1 280 zł	szt.
39	Bateria prysznicowa	430 zł	szt.
40	Słuchawka prysznicowa z uchwytem	220 zł	szt.
41	Uchwyt na papier toaletowy	80 zł	szt.
42	Haczyk na ręczniki	50 zł	szt.
43	Szafka pod umywalkę	710 zł	szt.
44	Kompakt WC	920 zł	szt.
45	Umywalka	500 zł	szt.
46	Bateria umywalkowa	220 zł	szt.
47	Syfon umywalkowy	170 zł	szt.
<b>KUCHNIA</b>			
48	Błat kuchenny	920 zł	szt.
49	Fartuch w aneksie kuchennym z płyty meblowej	780 zł	szt.
50	Zlew kuchenny	570 zł	szt.
51	Bateria - zlew	290 zł	szt.
52	Syfon zlewozmywakowy	200 zł	szt.
53	Krzesełko kuchenne	360 zł	szt.
54	Płyta indukcyjna	920 zł	szt.
55	Płyta grzewcza mała	920 zł	szt.
56	Płyta grzewcza duża	1 350 zł	szt.
57	Pochłaniacz	1 140 zł	szt.
58	Czajnik bezprzewodowy	150 zł	szt.
59	Lodówka mała - podblatowa	1 070 zł	szt.
60	Lodówka duża	1 840 zł	szt.
61	Kosz do segregacji odpadów	80 zł	szt.
<b>POZOSTAŁE</b>			
62	Access Point/Router	1 420 zł	szt.
63	Listwy wykończeniowe / cokoły	90 zł	m2
64	Drzwi przeciwpożarowe	3 120 zł	szt.
65	Gniazdo podwójne dla lodówki i płyty	150 zł	szt.
66	Gniazdo IP pojedyncze dla okapu	100 zł	szt.
67	Gniazdo podwójne p/t 16A, IP44 nad blatem	150 zł	szt.
68	Gniazda podwójne w pokoju - przy biurku	150 zł	szt.
69	Oświetlenie LED RGB nad łóżkiem	360 zł	szt.
70	Skrzydło drzwi	1 000 zł	szt.
71	Ościeżnica drzwi	1 700 zł	szt.
72	Drzwi z ościeżnicą do pokoju	2 550 zł	szt.
<b>SPRZĄTANIE</b>			
73	Pozostawienie pokoju bez posprzątania	220 zł	pokój
74	Ozonowanie	430 zł	pokój