

## § 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejsze Ogólne Warunki Najmu (dalej jako: „OWN”) określają zasady rezerwacji, zawierania, rozwiązywania, modyfikowania i wykonywania stosunku Najmu Pokojów i Apartamentów w STUDENT HOUSE MONIUSZKI, a także ogólne zasady jego funkcjonowania oraz prawa i obowiązki Stron takiego stosunku Najmu.
2. Niniejsze OWN stanowią integralną część stosunku Najmu nawiązywanego w wyniku zawarcia Umowy.
3. Stosunek Najmu jest zawierany pomiędzy Najemcą, a STUDENT HOUSE MONIUSZKI. Najemcą Pokoju / Apartamentu w STUDENT HOUSE MONIUSZKI może zostać wyłącznie osoba ucząca się lub Student w wieku do 35 roku życia, w każdym przypadku na czas szkoły lub studiów, lub współmałżonek Studenta, o ile zamieszkują wspólnie.
4. Wyrażenia użyte w treści niniejszego OWN mają następujące znaczenie:
  - I. Wynajmujący – STUDENT HOUSE MONIUSZKI
  - II. Najemca – osoba korzystająca z Pokoju / Apartamentu na podstawie Umowy Najmu albo rodzic lub opiekun prawny osoby wskazanej do korzystania z Pokoju / Apartamentu na podstawie Umowy Najmu,
  - III. Student – student odbywający w polskiej uczelni choćby część studiów pierwszego lub drugiego stopnia lub jednolitych studiów magisterskich, w tym cudzoziemiec lub student zagraniczny, lub uczestnik studiów doktoranckich, w tym cudzoziemiec lub doktorant zagraniczny,
  - IV. STUDENT HOUSE MONIUSZKI – budynek wielokondygnacyjny posadowiony na nieruchomości położonej w Bydgoszczy pod adresem przy ul. Moniuszki 16, stanowiący własność STUDENT HOUSE MONIUSZKI,
  - V. Apartament lub Pokój – konkretne pomieszczenie (lub pomieszczenia) oddane do korzystania konkretnemu Najemcy, lub, w przypadku Apartamentów dwuosobowych, nie więcej niż dwóm Najemcom,
  - VI. Części Wspólne – części budynku lub nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich Najemców (nie służące wyłącznie do użytku Najemcy lub Najemców konkretnego Pokoju lub Apartamentu), obejmujące w szczególności: wspólne kuchnie, przestrzeń wspólna o przeznaczeniu do wypoczynku i do pracy cichej, dziedzińce, korytarze, klatka schodowa, garaż, rowerownia, miejsca parkingowe oraz garaż,
  - VII. Mieszkanie – składa się z osobnego wejścia, wspólnego przedpokoju, aneksu kuchennego, łazienki oraz dwóch Pokojów jednoosobowych,
  - VIII. Witryna – witryna internetowa o adresie , prowadzona przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI,
  - IX. Strony – Wynajmujący i Najemca,
  - X. Umowa – umowa najmu zawierana pomiędzy Wynajmującym a Najemcą, zawierająca istotne postanowienia stosunku Najmu,
  - XI. Najem – stosunek Najmu Pokojów / Apartamentów w STUDENT HOUSE MONIUSZKI, określany treścią Umowy oraz niniejszych OWN, powstający warunkowo z chwilą zawarcia Umowy.

## § 2 ZAWARCIE UMOWY

1. Umowa zawarta może być przy obecności obu Stron w Biurze lub w inny sposób zgodnie ustalony przez Strony, przy jednoczesnym zebraniu wszelkich wymaganych danych i złożeniu koniecznych oświadczeń.
2. W przypadku, gdy Studentem korzystającym z Pokoju lub Apartamentu ma być osoba małoletnia lub nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, Najemcą może być jedynie rodzic lub inny opiekun prawny takiej osoby. W takich przypadkach Umowa wskazuje osobę Studenta uprawnionego do korzystania z Apartamentu.
3. Do czasu ziszczenia się warunków opisanych poniżej lub jej automatycznego rozwiązania zgodnie z ust. 6, Umowa ma skutek rezerwacyjny – w świetle czego STUDENT HOUSE MONIUSZKI zobowiązuje się jednostronnie do nieoferowania Pokoju / Apartamentu, będącego przedmiotem Umowy, innym osobom przez okres 3 dni – po upływie tego okresu miejsce w przedmiotowym Pokoju / Apartamencie może być przedmiotem dalszych najmów i rezerwacji.
4. Umowa zawierana jest pod warunkiem zawieszającym, że Najemca wpłaci w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy Depozyt w należytą wysokość wraz z opłatą administracyjną i czynszem za pierwszy miesiąc Najmu i z chwilą jego spełnienia uzyskuje pełnię skutków prawnych. Ust. 5 i 7 stosują się odpowiednio.
5. Termin 3 dni, o którym mowa wyżej, może zostać indywidualnie przedłużony na wniosek Studenta – przedłużenie dokonywane jest przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI w formie dokumentowej (email bądź inny wskazany przez Najemcę).
6. W przypadku niespełnienia warunku określonego w ust. 4 w terminie tam wskazanym, z zastrzeżeniem ust. 5, umowa rozwiązuje się automatycznie, o czym Student zawiadamiany jest emailem lub w inny sposób, jeżeli nie wskazał on swojego adresu email. Nie uchybia to możliwości ponownego zawarcia Umowy przez tego Studenta, przy spełnieniu innych wymogów niniejszych OWN, w szczególności o ile w STUDENT HOUSE MONIUSZKI będą nadal wolne Pokoje / Apartamenty.
7. Przy zawarciu Umowy Najmu Najemca składa w formie pisemnej:
  - oświadczenie o zgodzie na powierzenie i przetwarzanie danych osobowych,
  - oświadczenie o zapoznaniu się z treścią Umowy i OWN oraz o zgodzie na zawarcie Najmu na warunkach określonych w Umowie i OWN,
  - oświadczenie o pełnoletności i nieograniczonej zdolności do czynności prawnych,
8. przy czym Umowa jest zawierana pod warunkiem określonym w pkt 4.
9. Przy zawarciu umowy Najemca zobowiązany jest, w celu umożliwienia realizacji jej zapisów, do wskazania danych osobowych (w tym adresu email oraz numeru telefonu), z zastrzeżeniem zapisów wynikających z Polityki Prywatności, stanowiącej załącznik do Umowy.

## § 3 APARTAMENTY, POKOJE I CZĘŚCI WSPÓLNE

1. W STUDENT HOUSE MONIUSZKI istnieją Apartamenty jednoosobowe i dwuosobowe oraz Pokoje jednoosobowe.
2. W ramach Umowy Najmu Apartamentu jednoosobowego Najemcy przysługuje wyłączne, samodzielne prawo do korzystania z Apartamentu



- w całości, w tym z wyposażenia i wszystkich urządzeń w Apartamencie zainstalowanych. W przypadku zawarcia umowy najmu Pokoju jednoosobowego, Najemca ma prawo do korzystania z przeznaczonego dla niego pokoju, przy czym prawo do korzystania z aneksu kuchennego, łazienki i przedpokoju oraz z przeznaczonych do wspólnego wykorzystywania wyposażenia i urządzeń znajdujących się w ww. pomieszczeniach jest wspólne z drugim Najemcą Pokoju jednoosobowego.
3. Najemca w ramach stosunku Najmu jest uprawniony do:
    - a. korzystania z Pokoju / Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN;
    - b. korzystania z wyposażenia Pokoju / Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN;
    - c. przyjmowania w Pokoju / Apartamencie gości w godzinach od 8 do 22, o ile nie uchybia to możliwości swobodnego i niezakłóconego korzystania z Pokoju / Apartamentu przez innych jego Najemców, a także możliwości korzystania z innych Pokojów / Apartamentów oraz Części Wspólnych przez innych Najemców, a także ich gości, oraz o ile żaden z pozostałych Najemców danego Pokoju / Apartamentu wyraźnie się temu nie sprzeciwia;
    - d. w wyjątkowych przypadkach - jednej zmiany (podczas trwania całej umowy) miejsca w Pokoju / Apartamencie, wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
  4. Najemca ma prawo do korzystania z Części Wspólnych oraz znajdującego się w nich wyposażenia.
  5. Pokój / Apartament winien być wykorzystywany jedynie na cele mieszkaniowe. Najemcy nie wolno podnajmować Pokoju / Apartamentu w całości ani w części ani udostępniać osobom trzecim na żadnej innej podstawie.

#### **§ 4 OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca jest zobowiązany:
  - a. przestrzegać postanowień Umowy i OWN;
  - b. przestrzegać Regulaminu STUDENT HOUSE MONIUSZKI, a także reguł porządku domowego, w tym w szczególności określonych w niniejszych OWN, w szczególności przestrzegać ciszy nocnej - kara za zakłócanie ciszy nocnej wynosi 150 zł;
  - c. nie naruszać spokoju innych Najemców STUDENT HOUSE MONIUSZKI oraz ich gości, korzystając z Pokoju lub Apartamentu oraz Części Wspólnych z poszanowaniem praw tych osób oraz swobodnej możliwości korzystania przez nich z ich Pokojów i Apartamentów i Części Wspólnych;
  - d. płacić czynsz w terminie wynikającym z OWN, w sposób określony w Umowie;
  - e. utrzymywać Apartament oraz Części Wspólne w czystości i porządku (kara za nieutrzymywanie części wspólnych w czystości wynosi 50 zł), we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbać o ich wyposażenie, dążąc do nie większego niż normalne ich zużycia, w szczególności dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją schody, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, kuchnie,
  - f. uaktualniać przy każdej zmianie dane osobowe podane w Umowie lub karcie meldunkowej – za pomocą zawiadomień wysłanych emailami na adres STUDENT HOUSE MONIUSZKI;
  - g. zwracać STUDENT HOUSE MONIUSZKI równowartość szkód wyrządzonych w Pokoju, Apartamencie lub w Częściach Wspólnych, w tym także dotyczące urządzeń lub elementów wyposażenia, powstałych z winy Najemcy bądź osób, za które jest odpowiedzialnym (w szczególności gości), przy czym jakiegokolwiek szkody powstałe w Pokoju / Apartamencie w okresie Najmu będą uznane za powstałe w sposób zawiniony – podstawą rozliczenia będzie w takim przypadku faktura bądź inny dokument rozliczeniowy wystawiony przez podmiot, który dokonał naprawy szkody bądź kosztorys sporządzony przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI;
  - h. udostępniać Pokoje, Apartamenty oraz części wspólne mieszkań do comiesięcznego przeglądu technicznego sprzętów i instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, wodno-kanalizacyjnych;
  - i. posprzątać i zdać Pokój / Apartament w takim stanie, w jakim go przejął w najem - w przypadku nieposprzątania Pokoju / Apartamentu przez Najemcę STUDENT HOUSE MONIUSZKI obciąży go kosztem dodatkowego sprzątnięcia w wysokości 100 zł.
2. Zabronione jest w szczególności:
  - a. dokonywanie jakiegokolwiek modyfikacji Pokoju / Apartamentu, nawet nienaruszających jego substancji, bez wyraźnej pisemnej zgody STUDENT HOUSE MONIUSZKI, w tym dokonywania zmian budowlanych, w tym przebudów i remontów, a także zmian sposobu użytkowania Pokoju / Apartamentu bądź Części Wspólnych;
  - b. modyfikowanie i wpływanie na substancję Pokoju / Apartamentu i urządzeń w nim się znajdujących, w tym ich samodzielna naprawa, w szczególności ścian, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin, stolarki okiennej i drzwiowej, mebli, urządzeń AGD i wodno-sanitarnych, grzejników i innych;
  - c. malowanie ścian, podłóg, posadzek, drzwi, okien, wiercenie w ścianach, wbijanie jakiegokolwiek elementów lub naruszanie ich w jakiegokolwiek inny sposób;
  - d. malowanie, oklejanie bądź innego rodzaju ingerowanie w wygląd lub pracę urządzeń AGD, wodno-sanitarnych, grzejników i innych,
  - e. oklejanie, zalepianie, odkręcanie, zasłanianie, bądź ingerowanie w pracę czujek systemu przeciwpożarowego - w sytuacji złamania tego zakazu nałożona zostanie kara w wysokości 150 zł;
  - f. wieszanie jakiegokolwiek obrazów, plakatów itp. zarówno w Pokoju / Apartamencie, jak i w Budyńku za pomocą taśm, klejów, gwoździ, plasteliny, pinezek, etc. (przy czym możliwe jest wywieszanie ogłoszeń lub plakatów w miejscu do tego przeznaczonym za wyraźną zgodą STUDENT HOUSE MONIUSZKI na tablicy ogłoszeń);
  - g. korzystanie z urządzeń elektrycznych lub elektronicznych pobierających energię ponad miarę normalną dla STUDENT HOUSE MONIUSZKI (koparki Bitcoin itp.), w tym urządzeń typowo przeznaczonych do prowadzenia;
  - h. wyrzucanie jakiegokolwiek przedmiotów przez okna STUDENT HOUSE MONIUSZKI;
  - i. korzystanie z jakiegokolwiek innego Pokoju / Apartamentu niż objęty Umową, także w sytuacji, gdy inne Pokoje / Apartamenty pozostają bez najemców;
  - j. wykorzystywanie wolnych łóżek do własnych celów, w zamieszkanym przez Najemcę Apartamencie;
  - k. korzystanie z materacy oraz wkładów pościelowych bez ochraniaczy oraz pościeli; znaczne ubrudzenia i spowodowanie niezdatności do użytkowania przez kolejnych najemców skutkować będą nałożeniem kary na poczet kosztów prania oraz ewentualnej wymiany na nowe.



## § 5 PORZĄDEK DOMOWY

1. W STUDENT HOUSE MONIUSZKI w godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązuje cisza nocna.
2. W Mieszkaniach dozwolone jest przebywanie maksymalnie 2 gości w jednym Pokoju / Apartamencie - w sytuacji większej niż wymieniona liczba gości, należy udać się do części wspólnych typu świetlica, pokój gier.
3. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. W STUDENT HOUSE MONIUSZKI niedozwolone jest:
  - a. prowadzenie działalności gospodarczej, w tym działalności produkcyjnej, handlowej, wytwórczej, gastronomicznej ani żadnej innej działalności zawodowej lub podobnej;
  - b. przechowywanie lub przebywanie zwierząt;
  - c. przebywanie dzieci do 13 roku życia bez opiekuna;
  - d. wnoszenie oraz spożywanie alkoholu na terenie budynku;
  - e. spożywanie, przechowywanie, wytwarzanie lub używanie środków i substancji niedozwolonych;
  - f. przechowywanie substancji trujących, cuchnących, łatwopalnych, toksycznych bądź w inny sposób niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub uciążliwych dla otoczenia;
  - g. palenie papierosów, e-papierosów oraz wykorzystywanie podgrzewaczy tytoniu i innych podobnych urządzeń na terenie STUDENT HOUSE MONIUSZKI (bongo, szysza, fajka itp) - za palenie na terenie STUDENT HOUSE MONIUSZKI nałożona będzie kara pieniężna w wysokości 400 zł; za palenie w pokoju nałożona będzie kara w wysokości 1000 zł, pokrywająca całkowity koszt odświeżenia apartamentu z zapachu i osadów spowodowanych przez palenie;
  - h. palenie świeczek oraz kadzideł;
  - i. używanie urządzeń mogących spowodować uszkodzenie Pokoju / Apartamentu bądź STUDENT HOUSE MONIUSZKI, niebezpieczeństwo bądź uciążliwość dla jego Najemców lub ich gości, w tym używanie urządzeń AGD poza miejscami do tego przeznaczonymi, gotowanie, podgrzewanie bądź przechowywanie przedmiotów cuchnących bądź nieświeżych;
  - j. wywieszanie plakatów i ogłoszeń poza miejscami do tego przeznaczonymi.
5. W przypadku uruchomienia alarmu pożarowego w STUDENT HOUSE MONIUSZKI sprawca zostanie obciążony kosztami przyjazdu jednostki straży pożarnej zgodnie z otrzymaną przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI fakturą. W sytuacji, gdy osoba winna nie przyzna się, koszt przyjazdu pokryje Najemca Pokoju / Apartamentu, w którym doszło do uruchomienia alarmu (w przypadku Apartamentu dwuosobowego koszt ten będzie dzielony między mieszkańcami Apartamentu, a w przypadku Mieszkania - Najemcy, którzy korzystają z niego na podstawie Umowy).
6. Niedopuszczalne jest każde zachowanie bądź zaniechanie mogące zakłócić spokój - mieszkanie, naukę lub odpoczynek pozostałym Najemcom, w tym w szczególności prowadzące do emisji hałasu ponad normatywną miarę.
7. Zabronione są także jakiegokolwiek zachowania bądź zaniechania naruszające porządek publiczny lub dobre obyczaje.
8. Na terenie STUDENT HOUSE MONIUSZKI istnieje system dozoru kamer, który obejmuje wszystkie części wspólne (w szczególności klatkę schodową, podwórze, wejście, garaże), co Najemca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na ich funkcjonowanie.

## § 6 OBOWIĄZKI I PRAWA WYNAJMUJĄCEGO

1. W ramach stosunku Najmu, STUDENT HOUSE MONIUSZKI zobowiązane jest do:
  - a. zapewnienia możliwości korzystania (współkorzystania) z Pokoju / Apartamentu oraz Części Wspólnych przez Najemcę;
  - b. sprzątnięcia i utrzymania w porządku Części Wspólnych;
  - c. dokonywania wszelkich napraw STUDENT HOUSE MONIUSZKI, w tym Pokoju / Apartamentów, w tym w zakresie przedmiotów, których modyfikowanie i naprawianie jest zabronione Najemcy;
  - d. zapewnienia doprowadzania wody i odprowadzania ścieków do i z Pokoju / Apartamentu, dostawy ciepła i energii elektrycznej oraz dostępu do Internetu, przy czym STUDENT HOUSE MONIUSZKI nie odpowiada za przerwy w dostawie tych usług spowodowane lub wynikające z przestoju bądź usterek po stronie ich dostawców.
2. STUDENT HOUSE MONIUSZKI ma prawo do:
  - a. pobierania czynszu zgodnie z § 7 poniżej;
  - b. pobrania i zaspokojenia z Depozytu wszelkich roszczeń, zgodnie z § 7 poniżej;
  - c. posługiwania się przy wykonywaniu praw i obowiązków ze stosunku Najmu pracownikami STUDENT HOUSE MONIUSZKI lub osobami trzecimi;
  - d. wyznaczenia, spośród pracowników STUDENT HOUSE MONIUSZKI lub osób trzecich, Zarządcy upoważnionego do zastępowania STUDENT HOUSE MONIUSZKI w zakresie niektórych czynności;
  - e. instalacji urządzeń monitoringu wizyjnego w Częściach Wspólnych, w Biorze, przy wejściu do STUDENT HOUSE MONIUSZKI, na zewnętrznych miejscach parkingowych i chodnikach;
  - f. przeniesienia Najemcy do innego pokoju;
  - g. wejścia do Apartamentu:
    - I. natychmiastowo w stanie wyższej konieczności, w tym w szczególności w przypadku zaistnienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia, pożaru lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że w Apartamencie znajduje się osoba wymagająca pomocy lub że jest tam wykonywana niezgodna z prawem działalność lub naruszane jest obowiązujące prawo;
    - II. w celu wykonania koniecznych napraw bądź prac konserwacyjnych oraz przeglądów technicznych i innych, w tym mających wpływ na stan techniczny budynku i jego użytkowania, wynikających z obowiązujących przepisów prawa - w celu jednak skorzystania z tego uprawnienia STUDENT HOUSE MONIUSZKI zawiadomi Najemcę o terminie naprawy, prac konserwacyjnych lub przeglądu, dopiero zaś w przypadku nieobecności Najemcy w wyznaczonym terminie w Pokoju / Apartamencie STUDENT HOUSE MONIUSZKI może skorzystać z uprawnienia do wejścia do Apartamentu;



- III. w celu kontroli czystości apartamentu oraz prawidłowości korzystania z przedmiotów znajdujących się w Pokoju / Apartamencie.
3. Kontroli czystości apartamentów oraz części wspólnych Mieszkań, w tym lodówek oraz nakładania kar zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 5.

#### **§ 7 CZYNSZ I INNE OPŁATY, DEPOZYT**

1. W ramach stosunku Najmu Najemca zobowiązany jest do pokrywania Czynszu. Najemca wpłaca także jednokrotnie, przy zawarciu Umowy, Opłatę Administracyjną.
2. Czynsz płatny są w kwocie określonej w Umowie za każdy miesiąc najmu.
3. Opłata Administracyjna płatna jest jednokrotnie przy zawarciu pierwszej Umowy i wynosi 200 zł.
4. Czynsz płatny jest na konto STUDENT HOUSE MONIUSZKI w terminie do 3 dnia każdego miesiąca, przy czym terminem będzie dzień uznania rachunku STUDENT HOUSE MONIUSZKI odpowiednio kwotą Czynszu.
5. Najemca zobowiązany jest przy każdym przelewie zamieścić w tytule przelewu swoje nazwisko oraz imię, a także numer umowy i Pokoju / Apartamentu
6. Kwota Depozytu równa jest kwocie Czynszu za jeden miesiąc. Jeżeli Najemcą jest osoba zamieszkała na stałe zagranicą lub obcokrajowiec, kwota należnego Depozytu, z uwagi na zwiększone koszty dochodzenia ewentualnych należności, powiększana jest o dodatkową kwotę równą kwocie Czynszu za jeden miesiąc.
7. Opłaty za niepełne miesiące Najmu, w szczególności w razie nawiązania stosunku Najmu w czasie trwania miesiąca bądź w przypadku wygaśnięcia stosunku Najmu przed upływem kolejnego pełnego miesiąca, zostaną naliczone proporcjonalnie do okresu Najmu w danym miesiącu w stosunku do liczby dni w tym miesiącu. W razie uprzedniej płatności kwota nadpłacona zostanie zwrócona Najemcy na rachunek bankowy, z którego została dokonana, w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia stosunku Najmu. Okres Najmu wynika wprost z Umowy i jest niezależny od terminu faktycznego wprowadzenia się lub wyprowadzenia Najemcy z Pokoju / Apartamentu.
8. Depozyt wpłacany jest w stosownej kwocie w terminie wynikającym z § 2 ust. 6. Depozyt służyć może zaspokojeniu wszelkich roszczeń STUDENT HOUSE MONIUSZKI przeciwko Najemcy, w szczególności z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu, oraz roszczeń z tytułu naprawienia ewentualnych szkód w majątku STUDENT HOUSE MONIUSZKI lub szkód majątku osób trzecich, do których naprawienia STUDENT HOUSE MONIUSZKI jest zobowiązany, m.in. pokrycia kosztów dorobienia kluczy, kart (40 zł) i pilotów (200 zł za sztukę) w przypadku ich zagubienia (kara do 300 zł za komplet).
9. STUDENT HOUSE MONIUSZKI nie zwraca Najemcy kwoty Depozytu w sytuacji odsprzedaży przez Najemcę swojego miejsca w STUDENT HOUSE MONIUSZKI osobie trzeciej.
10. W przypadku opóźnienia z płatnością Czynszu, STUDENT HOUSE MONIUSZKI wyśle pocztą elektroniczną ponaglenie do tych Najemców po upływie 2 dni od terminu zapłaty. W przypadku braku wpłaty do końca 7 dnia od upływu terminu zapłaty, STUDENT HOUSE MONIUSZKI przysługuje prawo zaspokojenia roszczenia z Depozytu, o czym STUDENT HOUSE MONIUSZKI zawiadamia Najemcę pocztą elektroniczną. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Depozytu w terminie 7 dni do dnia doręczenia mu zawiadomienia.
11. Za okres opóźnienia w płatności Czynszu STUDENT HOUSE MONIUSZKI przysługują odsetki ustawowe.
12. STUDENT HOUSE MONIUSZKI nie zwraca kwoty Czynszu płatnych z góry zgodnie z umową Najmu.

#### **§ 8 ZMIANY UMOWY LUB OWN**

1. Zmiana postanowień OWN przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI może zostać dokonana poprzez: jego wywieszenie w STUDENT HOUSE MONIUSZKI i poinformowanie Najemcy o zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej Najemcy.
2. Zmiana OWN wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia.
3. W razie zmiany OWN Najemcy przysługuje możliwość wypowiedzenia stosunku Najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia.
4. W przypadku wypowiedzenia stosunku Najmu przez Najemcę zgodnie z ust. 3 powyżej lub w przypadku wejścia w życie zmiany OWN podczas biegnącego dla Najemcy okresu wypowiedzenia, do chwili ustania stosunku Najmu obowiązuje takiego Najemcę OWN w poprzedniej wersji, chyba że zmiana wynika ze zmiany odnośnych regulacji bądź konstytucyjnego orzeczenia sądu lub decyzji organu administracji.

#### **§ 9 CZAS TRWANIA UMOWY, WYPOWIEDZENIE STOSUNKU NAJMU**

1. Stosunek Najmu zawierany jest na czas oznaczony wskazany w Umowie.
2. Umowa zawierana jest zasadniczo na czas oznaczony, na następujące okresy:
  - a. od dnia 1 września danego roku do dnia 30 lipca roku kolejnego;
  - b. od dnia 1 września danego roku do dnia 30 sierpnia roku kolejnego;
  - c. względnie na inne okresy w przypadkach indywidualnie uzgodnionych;
3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:
  - a. opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
  - b. niezuzupełnienia Depozytu w terminie wynikającym z OWN;
  - c. gdy Najemca uszkadza, czyni niezdatnym do użytku Pokój, Apartament lub STUDENT HOUSE MONIUSZKI, w tym urządzenia lub elementy wyposażenia w nim się znajdujące, bądź stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa innych Najemców lub bezpieczeństwa powszechnego;
  - d. rażącego bądź uporczywego naruszania przez Najemcę postanowień Umowy bądź OWN, w szczególności zasad porządku domowego, a także gdy poprzez naruszenia zasad współżycia społecznego i dobrosąsiedzkich stosunków czyni niemożliwym bądź utrudnionym korzystanie z innych Pokojów, Apartamentów lub z Części Wspólnych;
  - e. oddania Pokoju / Apartamentu bądź jego części w podnajem lub do korzystania na innej podstawie osobom trzecim;
  - f. przyjmowania przez Najemcę gości wbrew postanowieniom OWN.
4. Najemca może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku rażącego lub uporczywego



- naruszania przez Wynajmującego postanowień Umowy lub OWN określonych w § 6 ust. 1.
5. Najemca może także wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia do 15 września roku, w którym umowa została zawarta. Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie powyżej 60 dni przed rozpoczęciem okresu najmu, wówczas Najemca jest uprawniony do otrzymania zwrotu całej kwoty wpłaconego Depozytu. Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie od 60 do 30 dni przed rozpoczęciem okresu najmu, wówczas Najemca jest uprawniony do otrzymania zwrotu połowy kwoty wpłaconego Depozytu. Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie od 30 do 15 dni przed rozpoczęciem okresu najmu, wówczas zwrot Depozytu nie będzie zwracany. Opłata administracyjna nie podlega zwrotowi niezależnie od terminu złożenia wypowiedzenia.
  6. W sytuacji rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego wynikających z zapisów § 9 ust 3, Depozyt nie będzie zwracany.
  7. Wypowiedzenia dokonywa się w formie pisemnej bądź dokumentowej - oświadczeniem wysłanym na adres email drugiej Strony.

## § 10 WYGAŚNIĘCIE STOSUNKU NAJMU

1. Po wygaśnięciu stosunku Najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej do godziny 11:00 ostatniego dnia obowiązywania umowy, wydać STUDENT HOUSE MONIUSZKI Pokój / Apartament w stanie wolnym od rzeczy i osób, a także innych obciążeń, zwrócić wyposażenie Apartamentu oraz klucze i karty.
2. Wydanie i odebranie Pokoju / Apartamentu STUDENT HOUSE MONIUSZKI nastąpi za podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego w obecności pracownika administracji STUDENT HOUSE MONIUSZKI od poniedziałku do piątku w godz. 9:00 – 15:30. Odmowa podpisania tegoż skutkuje możliwością jego jednostronnego złożenia przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI.
3. W przypadku opóźnienia w realizacji obowiązku wydania Pokoju / Apartamentu zgodnie z ust. 1, Najemca zapłaci na rzecz STUDENT HOUSE MONIUSZKI karę umowną w kwocie 5/30 wysokości Czynszu powiększonego o Opłatę Administracyjną za każdy dzień opóźnienia, co nie uchybia możliwości odszkodowania za szkodę przenoszącą wysokość kary umownej na zasadach ogólnych. STUDENT HOUSE MONIUSZKI przysługuje prawo zaspokojenia roszczenia o zapłatę kary umownej oraz odszkodowania z Depozytu.
4. Po wygaśnięciu Najmu, nie wcześniej niż w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy Najmu zgodnie z ust. 1, Depozyt zostanie - po rozliczeniu wszelkich potrąceń - zwrócony Najemcy na rachunek, z którego został wpłacony, bądź inny rachunek wskazany emailem przez Najemcę - o ile wskazanie takie nastąpi przed zleceniem przelewu.
5. W przypadku gdyby Najemca pozostawił po wygaśnięciu Najmu jakiekolwiek przedmioty w Pokoju / Apartamencie, a nie zostałyby to stwierdzone w protokole wydania, STUDENT HOUSE MONIUSZKI wezwie najemcę emailem do ich zabrania w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Po upływie tego okresu STUDENT HOUSE MONIUSZKI jest uprawniony do zabrania takich przedmiotów, usunięcia ich z Pokoju / Apartamentu oraz przechowywania w miejscu przez siebie wybranym – na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy, o czym Najemca zostanie odrębnie zawiadomiony emailem.
6. Umowa rozwiązuje się nadto automatycznie, jeżeli Najemca nie dokona odbioru Pokoju / Apartamentu w terminie wynikającym z Umowy, z upływem 3 dni od terminu odbioru – z zastrzeżeniem możliwości zmiany terminu odbioru Pokoju / Apartamentu w indywidualnych przypadkach na wniosek Najemcy – przedłużenie dokonywane jest przez STUDENT HOUSE MONIUSZKI w formie dokumentowej (email wysłany na adres podany przez użytkownika).
7. W przypadku rozwiązania Umowy, w tym na podstawie § 2 ust. 6 bądź ust. 6 niniejszego paragrafu, bądź w razie odstąpienia od niej przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli Najemca wpłacił jakiekolwiek kwoty na poczet Umowy, zostaną mu one zwrócone – z wyjątkiem jednak Opłaty Administracyjnej, której kwota obejmuje koszty STUDENT HOUSE MONIUSZKI, w tym korespondencyjne, administracyjne, pracownicze, obsługi prawnej i księgowej i inne związane z nawiązaniem z Najemcą stosunku prawnego.
8. Osobę, która przestała być Studentem lub osobą uczącą się zgodnie z treścią § 1 ust. 3 w trakcie trwania umowy, nadal wiąże umowa najmu.

## § 11 DODATKOWE POSTANOWIENIA

1. W przypadku, gdy na uczelni wyższej, w której studiuje Najemca, rok akademicki 2020/2021 rozpocznie się przed dniem 1 października 2020 r. lub też z przyczyn leżących po stronie uczelni wyższej, na której studiuje Najemca, niezbędne będzie wcześniejsze korzystanie przez Najemcę z przedmiotu umowy, Najemca za uprzedzeniem wynoszącym co najmniej 4 dni robocze może zadeklarować wcześniejsze korzystanie z Przedmiotu Umowy, nie wcześniej jednak niż od dnia 1 września 2020 r. Czynsz za okres od dnia odbioru przez Najemcę Pokoju do dnia 30 września 2020 r. zostanie naliczony proporcjonalnie do liczby dni, przez które Użytkownik korzystał z przedmiotu umowy.
2. W przypadku, gdy w trakcie roku akademickiego 2020/2021 łącznie: (1) z powodu zagrożenia epidemią lub stanu epidemii zostanie wydany i opublikowany w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej akt prawny zawieszający zajęcia dydaktyczne na uczelni, w której studiuje Najemca, (2) nastąpi z tego powodu faktyczne zawieszenie zajęć na tej uczelni, (3) Najemca nie będzie korzystał z przedmiotu umowy (dalej „Zawieszenie”), to:
  - jeżeli Zawieszenie będzie trwało do 30 dni kalendarzowych, wysokość Czynszu nie ulegnie zmianie,
  - począwszy od 31 dnia kalendarzowego Zawieszenia do 60 dnia kalendarzowego Zawieszenia, wysokość Czynszu ulegnie obniżeniu o kwotę nie wyższą niż 150 zł, rozliczoną proporcjonalnie do liczby dni, w których trwało Zawieszenie w tym okresie,
  - począwszy od 61 dnia kalendarzowego Zawieszenia do 90 dnia kalendarzowego Zawieszenia wysokość Czynszu ulegnie obniżeniu o kwotę nie wyższą niż 200 zł, rozliczoną proporcjonalnie do liczby dni, w których trwało Zawieszenie w tym okresie,
  - począwszy od 91 dnia kalendarzowego Zawieszenia wysokość Czynszu ulegnie obniżeniu o kwotę 250 zł za każdy rozpoczęty 30-dniowy okres dalszego trwania Zawieszenia, rozliczoną proporcjonalnie do liczby dni, w których trwało Zawieszenie w danym 30-dniowym okresie.
3. W przypadku, gdy ustanie chociażby jedna z przesłańek wskazanych w ust. 2, Najemca, od dnia jej/ich ustania zobowiązany jest do uiszczenia Czynszu w wysokości określonej w umowie Najmu.
4. Począwszy od 91 dnia Zawieszenia, każda ze Stron ma prawo rozwiązać niniejszą umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku gdy z powodu zagrożenia epidemią lub stanu epidemii zostanie wydany i opublikowany w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej akt prawny, który skutkuje tym, że na uczelni wyższej, w której studiuje Najemca, rok akademicki 2020/2021 rozpocznie się po dniu 1 października 2020 r., a Użytkownik nie rozpoczął jeszcze korzystania z przedmiotu najmu, kwota Czynszu ulegnie obniżeniu proporcjonalnie

do liczby dni, o które opóźnione jest rozpoczęcie roku akademickiego 2020/2021, nie więcej jednak niż o kwotę odpowiadającą Czynnosiwi wskazanemu w umowie za 1 pełen miesiąc.

6. Niezależnie od postanowień w niniejszym paragrafie Strony zgodnie deklarują możliwość renegotjacji warunków niniejszej umowy, jeżeli w czasie jej obowiązywania zaistniałyby zdarzenia nadzwyczajne, których w dacie jej zawarcia Strony nie mogły brać pod uwagę bądź takie nie istniały, powodujące, że niniejsza umowa stałaby się rażąco niekorzystna dla jednej ze Stron. W takim wypadku wszelkie zmiany niniejszej umowy powinny być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.

## § 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wyraźnie wyłączona jest dopuszczalność potrącenia wierzytelności przysługujących Najemcy przeciwko STUDENT HOUSE MONIUSZKI z wierzytelnościami o zapłatę Czynnosi lub Opłaty Administracyjnej lub Depozytu.
2. Zmiany Umowy inne niż zmiany OWN wymagają porozumienia Stron i mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Stosunek Najmu podlega przepisom prawa polskiego, a w szczególności do niniejszych Ogólnych Warunków Najmu oraz Umowy stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Sądem właściwym dla rozpoznania spraw związanych z niniejszą Umową jest sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia STUDENT HOUSE MONIUSZKI.
5. W przypadku gdyby Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych, rozstrzygające znaczenie i pierwszeństwo w interpretacji ma wersja polskojęzyczna.

podpis \_\_\_\_\_  
Wynajmującego

podpis \_\_\_\_\_  
Najemcy