

## OGÓLNE WARUNKI NAJMU ( REGULAMIN)

### § 1

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejsze Ogólne Warunki Najmu (dalej jako: „OWN”) określają zasady rezerwacji, zawierania, rozwiązywania, modyfikowania i wykonywania stosunku Najmu Apartamentów w Akademiku UNIBASE w Krakowie, a także ogólne zasady funkcjonowania tego Akademika oraz prawa i obowiązki Stron takiego stosunku Najmu.
2. Niniejsze OWN stanowią integralną część stosunku Najmu nawiązywanego w wyniku zawarcia Umowy.
3. Stosunek Najmu jest zawierany pomiędzy Najemcą, a UNIBASE. Najemcą Apartamentu w Akademiku 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:
  - 1) **UNIBASE** albo **Wynajmujący** – NNS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie pod adresem przy ul. Radziwiłłowskiej 29/7, 31-026 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000558603
  - 2) **Najemca** – osoba korzystająca z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu albo rodzic lub opiekun prawny osoby wskazanej do korzystania z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu,
  - 3) **Student** – student odbywający w polskiej uczelni choćby część studiów pierwszego lub drugiego stopnia lub jednolitych studiów magisterskich, w tym cudzoziemiec lub student zagraniczny, lub uczestnik studiów doktoranckich, w tym cudzoziemiec lub doktorant zagraniczny,
  - 4) **Akademik** – budynek wielokondygnacyjny posadowiony na nieruchomości położonej w Krakowie pod adresem przy ul. Koszykarskiej 33 w Krakowie, stanowiący własność UNIBASE,
  - 5) **Apartament** – konkretne pomieszczenie (lub pomieszczenia) oddane do korzystania konkretnemu Najemcy, lub, w przypadku Apartamentów wieloosobowych, nie więcej niż trzem Najemcom,
  - 6) **Części Wspólne** – części Budynku lub Nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich Najemców (niesłużące wyłącznie do użytku Najemcy lub Najemców konkretnego Apartamentu), obejmujące w szczególności: wspólne kuchnie, przestrzenie wspólne o przeznaczeniu do wypoczynku i do pracy cichej, dziedzińce, hall wraz z recepcją, korytarze oraz schody,
  - 7) **Recepcja** – należy przez to rozumieć recepcję Akademika,
  - 8) **Witryna** – witryna internetowa o adresie <http://unibase.pl/>, prowadzona przez UNIBASE,
  - 9) **Strony** – UNIBASE i Najemca,
  - 10) **Umowa** – umowa najmu zawierana pomiędzy UNIBASE a Najemcą, zawierająca istotne postanowienia stosunku Najmu,
  - 11) **Najem** – stosunek Najmu Apartamentów w Akademiku, określany treścią Umowy oraz niniejszego OWN, powstający warunkowo z chwilą zawarcia Umowy.

### § 2

#### ZAWARCIE UMOWY

1. Umowa zawarta może być w następujący sposób: na odległość (zgodnie z postanowieniami ust. 2 – 15 poniżej) oraz przy obecności obu Stron w Recepcji lub w inny sposób (zgodnie z postanowieniami ust. 16 - 17 poniżej).

2. W przypadku, gdy Studentem korzystającym z Apartamentu ma być osoba małoletnia lub nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, Najemcą może być jedynie rodzic lub inny opiekun prawny takiej osoby. W takich przypadkach Umowa wskazuje osobę Studenta uprawnionego do korzystania z Apartamentu.
3. Osoba małoletnia jest zobowiązana do dostarczenia Unibase Umowy podpisanej przez rodzica lub opiekuna prawnego przed wprowadzeniem się do Apartamentu.
4. Osoba małoletnia posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnej może przedłużyć umowę najmu na kolejny okres w postaci aneksu bez konieczności złożenia podpisu przez opiekuna prawnego lub rodzica. Aneks takowy posiada pełną moc prawną.
5. Umowa na odległość jest zawierana za pośrednictwem Witryny, za pomocą stosownej aplikacji (dalej jako: „**Aplikacja**”), pod warunkiem zawieszającym określonym niżej w ust. 12.
6. W celu skorzystania z Aplikacji, użytkownik musi założyć konto. W tym celu użytkownik podaje swój indywidualny login oraz ustanawia hasło, podaje także niektóre dane osobowe i teled adresowe, w tym adres email. W przypadku zawarcia Umowy, tak założone konto będzie służyło do komunikacji UNIBASE z użytkownikiem, a następie – po spełnieniu warunków determinujących skuteczność Umowy – Najemcą.
7. Po założeniu konta użytkownik uzyskuje możliwość skorzystania z Aplikacji. Aplikacja za pomocą formularzy oraz pytań pomocniczych prowadzi użytkownika przez proces podawania informacji istotnych dla stosunku Najmu oraz określania istotnych postanowień Umowy.
8. Użytkownik wskazuje czy jest zainteresowany najmem Apartamentu jedno-, dwu-, czy trzyosobowego. Automatycznie dokonywany jest wybór wolnego Apartamentu o charakterystyce wybranej przez użytkownika.
9. Po wyborze Apartamentu dwu- lub trzyosobowego użytkownik ma możliwość wskazania adresów email bądź telefonów innych osób, którym Najemca pragnie umożliwić nawiązanie Umowy odnoszącej się do tego samego Apartamentu. W wyniku takiego wskazania wygenerowany zostaje indywidualny kod, za pomocą którego wskazani użytkownicy będą mogli zawrzeć Umowę w odniesieniu do tego samego Apartamentu. Kod ten zostanie wysłany na adresy email bądź wiadomością tekstową na numery telefonów osób wskazanych przez użytkownika.
10. Przy wyborze Apartamentu dwu- lub trzyosobowego Użytkownik ma możliwość podania kodu wygenerowanego przez innego użytkownika, zgodnie z ust. 7 powyżej, wskutek czego wybrany dla niego zostanie Apartament wskazany użytkownikowi, który wygenerował uprzednio kod, umożliwiając nawiązanie stosunku zawarcie Umowy odnoszącej się do tego Apartamentu.
11. Po zakończeniu procesu podawania informacji istotnych dla stosunku Najmu oraz określania istotnych postanowień Umowy w Aplikacji, Aplikacja generuje automatycznie treść Umowy. Umożliwia to jej weryfikację przez użytkownika i ewentualne korekty.
12. Przez całą procedurę w Aplikacji użytkownik ma możliwość zapoznania się z treścią OWN oraz zapisania pliku OWN lokalnie w pamięci wykorzystywanego urządzenia oraz jego wydruku.
13. Umowa jest zawarta z chwilą ostatecznej jej akceptacji przez użytkownika. Akceptacji dokonywa się przez kliknięcie przycisku „AKCEPTUJĘ I ZAWIERAM UMOWĘ”, pod warunkiem uprzedniego:
  - 1) zaznaczenia oświadczenia o zgodzie na powierzenie i przetwarzanie danych osobowych,
  - 2) zaznaczenia oświadczenia o zapoznaniu się z treścią Umowy i OWN oraz o zgodzie na zawarcie Najmu na warunkach określonych w Umowie i OWN,
  - 3) zaznaczenia oświadczenia o pełnoletności i nieograniczonej zdolności do czynności prawnych,przy czym Umowa jest zawierana pod warunkiem określonym niżej w ust. 15.

14. Do czasu ziszczenia się warunków opisanych w ust. 15 poniżej lub jej automatycznego rozwiązania zgodnie z ust. 17, Umowa ma skutek rezerwacyjny – w świetle czego UNIBASE:
  - 1) zobowiązuje się jednostronnie do nieoferowania Apartamentu jednoosobowego będącego przedmiotem Umowy innym osobom, bądź też,
  - 2) w razie skorzystania przez użytkownika z możliwości wskazania adresów email bądź telefonów osoby lub osób, którym Najemca pragnie umożliwić nawiązanie Umowy odnoszącej się do tego samego Apartamentu, zgodnie z ust. 7 i 8 powyżej, zobowiązuje się jednostronnie do nieoferowania miejsc w objętym wskazaniem dwu- lub trzyosobowym innym osobom (za wyjątkiem osób posługujących się kodem, o którym mowa wyżej w ust. 7 i 8) przez okres 3 dni – po upływie tego okresu miejsce w przedmiotowym Apartamencie może być przedmiotem dalszych najmów i rezerwacji.
15. Umowa zawierana jest pod warunkiem zawieszającym, że Najemca wpłaci w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy Depozyt w należnej wysokości wraz z opłatą administracyjną. Z chwilą jego spełnienia oraz zaksięgowania na koncie Unibase uzyskuje pełnię skutków prawnych.
16. Termin 3 dni, o którym mowa wyżej, może zostać indywidualnie przedłużony na wniosek użytkownika – przedłużenie dokonywane jest przez UNIBASE w formie dokumentowej (email wysłany na adres podany przy rejestracji w Aplikacji bądź inny wskazany przez użytkownika).
17. W przypadku niespełnienia warunku określonego w ust. 15 w terminie tam wskazanym, z zastrzeżeniem ust. 16, umowa rozwiązuje się automatycznie, o czym użytkownik zawiadamiany jest emailem oraz wiadomością wysłaną na jego konto w Witrynie. Nie uchybia to możliwości ponownego zawarcia Umowy przez tego użytkownika, przy spełnieniu innych wymogów niniejszego OWN, w szczególności o ile w Akademiku będą nadal wolne Apartamenty lub miejsca w Apartamentach.
18. Zawarcie Umowy Najmu może także zostać dokonane osobiście. W takim przypadku Umowa Najmu zawierana jest zasadniczo przy obecności obu stron – w Recepcji, przy jednoczesnym zebraniu wszelkich wymaganych danych i złożeniu koniecznych oświadczeń, bądź w indywidualnie uzgodnionych przypadkach, w innym miejscu i innymi sposobami, za wyraźną zgodą UNIBASE.
19. W przypadku zawarcia Umowy Najmu poza Witryną, Najemca składa w formie pisemnej:
  - 1) oświadczenie o zgodzie na powierzenie i przetwarzanie danych osobowych,
  - 2) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią Umowy i OWN oraz o zgodzie na zawarcie Najmu na warunkach określonych w Umowie i OWN,
  - 3) oświadczenie o pełnoletności i nieograniczonej zdolności do czynności prawnych,przy czym Umowa jest zawierana pod warunkiem określonym niżej w pkt 20.
20. Umowa zawierana jest pod warunkiem zawieszającym, że Najemca wpłaci w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy Depozyt w należnej wysokości wraz z czynszem za pierwszy miesiąc Najmu, i z chwilą jego spełnienia uzyskuje pełnię skutków prawnych. Ust. 14 i 16 stosują się odpowiednio.

### **§ 3**

#### **APARTAMENTY I CZĘŚCI WSPÓLNE**

1. W Akademiku istnieją Apartamenty jednoosobowe, dwuosobowe oraz trzyosobowe.
2. W ramach Umowy Najmu Apartamentu jednoosobowego, Najemcy przysługuje wyłączne, samodzielne prawo do korzystania z Apartamentu w całości, w tym z wyposażenia i wszystkich urządzeń w Apartamencie zainstalowanych. W przypadku zawarcia umowy najmu Apartamentu wieloosobowego, Najemca ma prawo do korzystania z przeznaczonej dla niego części Apartamentu, przy czym prawo do korzystania z Apartamentu oraz z przeznaczonych do wspólnego wykorzystywania wyposażenia i urządzeń zainstalowanych w Apartamencie mają także pozostali Najemcy tego Apartamentu.

3. Najemca w ramach stosunku Najmu Apartamentu jest uprawniony do:
  - 1) korzystania z Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN,
  - 2) korzystania z wyposażenia Apartamentu na zasadach określonych w Umowie i OWN,
  - 3) przyjmowania w Apartamencie gości w godzinach od 8 do 22, o ile nie uchybia to możliwości swobodnego i niezakłóconego korzystania z Apartamentu przez innych jego Najemców, a także możliwości korzystania z innych Apartamentów oraz Części Wspólnych przez innych Najemców, a także ich gości, oraz o ile żaden z pozostałych Najemców danego Apartamentu wyraźnie się temu nie sprzeciwia,
  - 4) w wyjątkowych przypadkach jednej zmiany (podczas trwania całej umowy) miejsca w pokoju, wyłącznie za zgodą administracji budynku,
4. Najemca ma prawo do korzystania z Części Wspólnych oraz znajdującego się w nich wyposażenia (przy czym korzystanie z części wyposażenia jest odpłatne), w tym także do korzystania z balkonów stanowiących Części Wspólne i dostępnych z korytarza.
5. Apartament winien być wykorzystywany jedynie na cele mieszkaniowe. Najemcy nie wolno podnajmować Apartamentu w całości ani w części ani udostępniać osobom trzecim na żadnej innej podstawie.

#### **§ 4 OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca jest zobowiązany:
  - 1) przestrzegać postanowień Umowy i OWN,
  - 2) przestrzegać Regulaminu Akademika, a także reguł porządku domowego, w tym w szczególności określonych w niniejszych OWN, w szczególności przestrzegać ciszy nocnej, kara za zakłócanie ciszy nocnej wynosi 150 zł,
  - 3) nie naruszać spokoju innych Najemców Akademika oraz ich gości, korzystając z Apartamentu oraz Części Wspólnych z poszanowaniem praw tych osób oraz swobodnej możliwości korzystania przez nich z ich Apartamentów i Części Wspólnych,
  - 4) płacić czynsz i opłatę stałą w terminie wynikającym z OWN, w sposób określony w Umowie,
  - 5) utrzymywać Apartament oraz Części Wspólne w czystości i porządku (kara za nieutrzymywanie części wspólnych w czystości wynosi 50 zł), we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbać o ich wyposażenie, dążąc do nie większego niż normatywne ich zużycia, w szczególności dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją schody, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, kuchnie,
  - 6) uaktualniać przy każdej zmianie dane osobowe podane w Umowie lub karcie meldunkowej – za pomocą zawiadomień wysłanych email'em na adres UNIBASE,
  - 7) zwracać UNIBASE równowartość szkód wyrządzonych w Apartamencie lub w Częściach Wspólnych, w tym także dotyczące urządzeń lub elementów wyposażenia, powstałych z winy Najemcy bądź osób, za które jest odpowiedzialnym (w tym gości), przy czym jakiegokolwiek szkody powstałe w Apartamencie w okresie Najmu będą uznane za powstałe w sposób zawiniony – podstawą rozliczenia będzie w takim przypadku faktura bądź inny dokument rozliczeniowy wystawiony przez podmiot, który dokonał naprawy szkody bądź kosztorys sporządzony przez UNIBASE.
  - 8) udostępniać pokoje oraz części wspólne segmentów do comiesięcznego przeglądu technicznego sprzętów i instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych, wodno-kanalizacyjnych.

- 9) posprzątać i zdać apartament w takim stanie, w jakim go przejął w najem. W przypadku nieposprzątania apartamentu przez najemcę, Unibase obciąży go kosztem dodatkowego sprzątnięcia w wysokości 100pln.
2. Zabronione jest w szczególności:
- 1) dokonywanie jakichkolwiek modyfikacji Apartamentu, nawet nienaruszających jego substancji, bez wyraźnej zgody UNIBASE, w tym dokonywania zmian budowlanych, w tym przebudów i remontów, a także zmian sposobu użytkowania Apartamentu bądź Części Wspólnych,
  - 2) modyfikowanie i wpływanie na substancję Apartamentu i urządzeń w nim się znajdujących, w tym ich samodzielna naprawa, w szczególności ścian, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin, stolarki okiennej i drzwiowej, mebli, urządzeń AGD i wodno-sanitarnych, grzejników i innych,
  - 3) malowanie ścian, podłóg, posadzek, drzwi, okien, wiercenie w ścianach, wbijanie jakichkolwiek elementów lub naruszanie ich w jakikolwiek inny sposób,
  - 4) malowanie, oklejanie bądź innego rodzaju ingerowanie w wygląd lub pracę urządzeń AGD, wodno-sanitarnych, grzejników i innych,
  - 5) oklejanie, zalepianie, odkręcanie, zasłanianie, bądź ingerowanie w pracę czujek systemu przeciwpożarowego. W sytuacji złamania tego zakazu nałożona zostanie kara w wysokości 150pln,
  - 6) wieszanie jakichkolwiek obrazów, plakatów itp. zarówno w Apartamencie, jak i w Budynku za pomocą taśm, klejów, gwoździ, plasteliny, pinezek, etc. (przy czym możliwe jest wywieszanie ogłoszeń lub plakatów w miejscu do tego przeznaczonym za wyrażną zgodą UNIBASE na tablicy ogłoszeń),
  - 7) korzystanie z urządzeń elektrycznych lub elektronicznych pobierających energię ponad miarę normalną dla akademików (koparki Bitcoin itp.), w tym urządzeń typowo przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, m.in. wytwórczej, produkcyjnej lub innej podobnej,
  - 8) wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna Apartamentu lub Budynku,
  - 9) korzystanie z jakiegokolwiek innego Apartamentu niż objęty Umową, także w sytuacji inne Apartamenty pozostają bez najemców,
  - 10) wykorzystywanie wolnych łóżek do własnych celów, w zamieszkanym przez Najemcę Apartamencie,
  - 11) korzystanie z materacy oraz wkładów pościelowych bez ochraniaczy oraz pościeli. Znaczne ubrudzenia i spowodowanie niezdatności do użytkowania przez kolejnych najemców skutkować będą nałożeniem kary na poczet kosztów prania oraz ewentualnej wymiany na nowe.

## 5

### PORZĄDEK DOMOWY

1. W Akademiku w godzinach od 22:00 do 06:00 obowiązuje cisza nocna.
2. W segmentach dozwolone jest przebywanie maksymalnie 3 gości w jednym pokoju w przypadku pokoju 3-osobowego lub 2 gości w przypadku pokoju 2 osobowego. W sytuacji większej niż wymieniona liczba gości, należy udać się do części wspólnych typu kuchnia, świetlica, pokój gier, etc.
3. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. W Akademiku niedozwolone jest:

- 1) prowadzenie działalności gospodarczej w Apartamencie, w tym działalności produkcyjnej, handlowej, wytwórczej, gastronomicznej ani żadnej innej działalności zawodowej lub podobnej,
  - 2) przechowywanie lub przebywanie zwierząt lub dzieci do 13 roku życia bez opiekuna,
  - 3) wnoszenie oraz spożywanie alkoholu na terenie budynku,
  - 4) spożywanie, przechowywanie, wytwarzanie lub używanie środków i substancji niedozwolonych,
  - 5) przechowywanie substancji trujących, cuchnących, łatwopalnych, toksycznych bądź w inny sposób niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub uciążliwych dla otoczenia,
  - 6) palenie papierosów, e-papierosów oraz wykorzystywanie podgrzewaczy tytoniu i innych podobnych urządzeń na terenie Akademika (bongo, szisza, fajka). Za palenie na terenie UNIBASE nałożona będzie kara pieniężna w wysokości 400pln. Za palenie w pokoju nałożona będzie kara w wysokości 1000pln pokrywająca całkowity koszt odświeżenia apartamentu z zapachu i osadów spowodowanych przez palenie.
  - 7) palenie świeczek oraz kadzideł,
  - 8) używanie urządzeń mogących spowodować uszkodzenie Apartamentu bądź Akademika, niebezpieczeństwo bądź uciążliwość dla jego Najemców lub ich gości, w tym używanie urządzeń AGD poza miejscami do tego przeznaczonymi, gotowanie, podgrzewanie bądź przechowywanie przedmiotów cuchnących bądź nieświeżych,
  - 9) wywieszanie plakatów i ogłoszeń poza miejscami do tego przeznaczonymi.
5. W sytuacji uruchomienia alarmu pożarowego w akademiku, sprawca zostanie obciążony kosztami przyjazdu jednostki straży pożarnej zgodnie z otrzymaną przez Unibase fakturą. W sytuacji, gdy osoba winna nie przyzna się, koszt przyjazdu będzie dzielony między mieszkańcami pokoju lub segmentu.
6. Niedopuszczalne jest każde zachowanie bądź zaniechanie mogące zakłócić spokój – zamieszkanie, naukę lub odpoczynek pozostałym Najemcom, w tym w szczególności prowadzące do emisji hałasu ponad normatywną miarę.
7. Zabronione są także jakiegokolwiek zachowania bądź zaniechania naruszające porządek publiczny lub dobre obyczaje.

## **§ 6**

### **OBOWIĄZKI I PRAWA UNIBASE**

1. W ramach stosunku Najmu, UNIBASE zobowiązane jest do:
  - 1) zapewnienia możliwości korzystania (współkorzystania) z Apartamentu oraz Części Wspólnych przez Najemcę,
  - 2) sprzątnięcia i utrzymania w porządku Części Wspólnych,
  - 3) dokonywania wszelkich napraw Akademika, w tym Apartamentów, w tym w zakresie przedmiotów, których modyfikowanie i naprawianie jest zabronione Najemcy,
  - 4) zapewnienia doprowadzania wody i odprowadzania ścieków do i z Apartamentu, dostawy ciepła i energii elektrycznej oraz dostępu do Internetu, przy czym UNIBASE nie odpowiada za przerwy w dostawie tych usług spowodowane lub wynikające z przestojów bądź usterek po stronie ich dostawców,
2. UNIBASE ma prawo do:
  - 1) pobierania czynszu zgodnie z § 7 poniżej,
  - 2) pobrania i zaspokojenia z Depozytu wszelkich roszczeń, zgodnie z § 7 poniżej,
  - 3) posługiwania się przy wykonywaniu praw i obowiązków ze stosunku Najmu pracownikami UNIBASE lub osobami trzecimi,

- 4) wyznaczenia, spośród pracowników UNIBASE lub osób trzecich, Zarządcy upoważnionego do zastępowania UNIBASE w zakresie niektórych czynności,
- 5) instalacji urządzeń monitoringu wizyjnego w Częściach Wspólnych, w Recepcji oraz przy wejściu do Akademika,
- 6) przeniesienia Najemcy do innego pokoju,
- 7) wejścia do Apartamentu:
  - a) natychmiastowo w stanie wyższej konieczności, w tym w szczególności w przypadku zaistnienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia, pożaru lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że w Apartamencie znajduje się osoba wymagająca pomocy lub że jest tam wykonywana niezgodna z prawem działalność lub naruszane jest obowiązujące prawo,
  - b) w celu wykonania koniecznych napraw bądź prac konserwacyjnych oraz przeglądów technicznych i innych, w tym mających wpływ na stan techniczny budynku i jego użytkowania wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w celu jednak skorzystania z tego uprawnienia UNIBASE zawiadomi Najemcę o terminie naprawy, prac konserwacyjnych lub przeglądu, dopiero zaś w przypadku nieobecności Najemcy w wyznaczonym terminie w Apartamencie UNIBASE może skorzystać z uprawnienia do wejścia do Apartamentu.
  - c) W celu kontroli czystości apartamentu oraz prawidłowości korzystania z przedmiotów znajdujących się w apartamencie.
- 8) Kontroli czystości apartamentów oraz części wspólnych segmentów w tym lodówki oraz nakładania kar zgodnie z §4 pkt 1. Ust 5).

## **§ 7**

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

1. W ramach stosunku Najmu Najemca zobowiązany jest do pokrywania Czynszu oraz Opłaty Stałej. Najemca wpłaca także jednokrotnie, przy zawarciu Umowy, Opłatę Administracyjną.
2. Czynsz oraz Opłata Stała płatne są w kwocie określonej w Umowie za każdy miesiąc najmu.
3. Opłata Administracyjna płatna jest jednokrotnie przy zawarciu pierwszej Umowy i wynosi 250 zł.
4. UNIBASE dopuszcza opłacanie Czynszu oraz Opłaty Stałej:
  - 1) poprzez upoważnienie UNIBASE do zlecenia comiesięcznej transakcji płatniczej,
  - 2) poprzez polecenie zapłaty, przy czym w obu tych przypadkach rozliczenie następować będzie z góry, w dniu 16 każdego miesiąca za dany miesiąc,
  - 3) przelewem na rachunek UNIBASE o numerze PL10 88040000 0020 0201 5615 0006 w przypadku płatności w PLN lub na rachunek PL 26 88040000 0020 0201 5615 0009 w przypadku płatności w Euro w terminie do dnia 16. każdego miesiąca, przy czym terminem zapłaty będzie dzień uznania rachunku UNIBASE odpowiednio kwotą Czynszu lub Opłaty Stałej,
5. Sposób opłacania Czynszu oraz Opłaty Stałej Najemca wybiera przy zawieraniu Umowy, składając oświadczenie poprzez wybór stosownego pola w Aplikacji pod nagłówkiem „Wybór metody płatności” bądź poprzez zaznaczenie stosownego oświadczenia w umowie pisemnej.
6. Wybierając płatność poprzez upoważnienie UNIBASE do zlecenia comiesięcznej transakcji płatniczej, Najemca zaznacza oświadczenie o treści „Wybieram miesięczną cykliczność płatności” i wyraża w ten sposób zgodę na dokonywanie comiesięcznej transakcji płatniczej – płatności Czynszu i Opłaty Stałej.
7. Wybierając płatność przelewem zgodnie z ust. 4 pkt 3, Najemca zobowiązany jest przy każdym przelewie zamieścić w tytule przelewu swoje nazwisko oraz imię, a także numer Apartamentu.
8. Kwota Depozytu równa jest sumie kwot Czynszu oraz Opłaty Stałej za jeden miesiąc.

9. Jeżeli Najemcą jest osoba zamieszkała na stałe zagranicą, kwota należnego Depozytu, z uwagi na zwiększone koszty dochodzenia ewentualnych należności, powiększana jest o dodatkową kwotę równą sumie Czynszu i Opłaty Stałej za jeden miesiąc.
10. Opłaty za niepełne miesiące Najmu, w szczególności w razie nawiązania stosunku Najmu w czasie trwania miesiąca bądź w przypadku wygaśnięcia stosunku Najmu przed upływem kolejnego pełnego miesiąca, zostaną naliczone proporcjonalnie do okresu Najmu w danym miesiącu w stosunku do liczby dni w tym miesiącu. W razie uprzedniej płatności, kwota nadpłacona zostanie zwrócona Najemcy na rachunek bankowy, z którego została dokonana, w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia stosunku Najmu. Okres najmu wynika wprost z Umowy i jest niezależny od terminu faktycznego wprowadzenia się lub wyprowadzenia Najemcy z Apartamentu.
11. Depozyt wpłacany jest w stosownej kwocie w terminie wynikającym z § 2 powyżej.
12. Depozyt służyć może zaspokojeniu wszelkich roszczeń UNIBASE przeciwko Najemcy – w szczególności z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu i Opłaty Stałej, oraz roszczeń z tytułu naprawienia ewentualnych szkód w majątku UNIBASE lub szkód majątku osób trzecich, do których naprawienia UNIBASE jest zobowiązany, m.in. pokrycia kosztów dorobienia kluczy, breloczków, kart w przypadku ich zagubienia (kara do 170pln za komplet)
13. UNIBASE nie zwraca Najemcy kwoty depozytu w sytuacji odsprzedaży przez Najemcę swojego miejsca w akademiku osobie trzeciej.
14. W przypadku opóźnienia z płatnością Czynszu lub Opłaty Stałej, UNIBASE wyśle pocztą elektroniczną ponaglenie do tych Najemców, którzy wybrali sposób płatności zgodnie z ust. 4 pkt 3 powyżej, po upływie 2 dni od terminu zapłaty. W przypadku braku wpłaty do końca 7 dnia od upływu terminu zapłaty, UNIBASE przysługuje prawo zaspokojenia roszczenia z Depozytu, o czym UNIBASE zawiadamia Najemcę pocztą elektroniczną. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Depozytu w terminie 7 dni do dnia doręczenia mu zawiadomienia.
15. UNIBASE nie zwraca kwoty Czynszu oraz Opłaty stałej płatnych z góry zgodnie z umową najmu.

## **§ 8**

### **ZMIANY UMOWY LUB OWN**

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

## **§ 9**

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

1. Stosunek Najmu zawierany jest na czas oznaczony wskazany w Umowie.
2. Umowa zawierana jest zasadniczo na czas oznaczony, na następujące okresy:
  - 1) od dnia 1 września danego roku do dnia 31 lipca roku kolejnego,
  - 2) od dnia 1 września danego roku do dnia 30 sierpnia roku kolejnego,



względnie na inne okresy w przypadkach indywidualnie uzgodnionych.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:
  - 1) opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - 2) nieuzupełnienia Depozytu w terminie wynikającym z OWN,
  - 3) gdy Najemca uszkadza, czyni niezdatnym do użytku Apartament lub Akademik, w tym urządzenia lub elementy wyposażenia w nim się znajdujące, bądź stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa innych Najemców lub Studentów lub bezpieczeństwa powszechnego.
  - 4) rażącego bądź uporczywego naruszania przez Najemcę postanowień Umowy bądź OWN, w szczególności zasad porządku domowego, a także, gdy poprzez naruszenia zasad współżycia społecznego i dobrosąsiedzkich stosunków czyni niemożliwym bądź utrudnionym korzystanie z innych Apartamentów lub z Części Wspólnych,
  - 5) oddania Apartamentu bądź jego części w podnajem lub do korzystania na innej podstawie osobom trzecim,
  - 6) przyjmowania przez Najemcę gości wbrew postanowieniom OWN.
4. Najemca może wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez Wynajmującego postanowień Umowy lub OWN określonych w §6 ust.1.
5. Najemca może także wypowiedzieć stosunek Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli nie rozpoczął się bieg okresu najmu oznaczony w Umowie (przed Wydaniem Apartamentu). Jeżeli wypowiedzenie zostanie złożone w terminie powyżej 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 krótszym niż 30 dni przed rozpoczęciem okresu najmu kwota wpłaconego Depozytu nie będzie zwracana. Opłata administracyjna nie podlega zwrotowi niezależnie od terminu złożenia wypowiedzenia.
6. W 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 UNIBASE Apartament w stanie wolnym od rzeczy i osób, a także innych obciążeń, zwrócić wyposażenie Apartamentu oraz klucze.
2. Wydanie i odebranie Apartamentu UNIBASE nastąpi za podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego w obecności pracownika administracji UNIBASE od poniedziałku do piątku w godz. 09:00 – 15:30. Odmowa podpisania tegoż skutkuje możliwością jego jednostronnego złożenia przez UNIBASE.
3. W przypadku opóźnienia w realizacji obowiązku wydania zgodnie z ust. 1, Najemca zapłaci na rzecz UNIBASE 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. UNIBASE 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, jakiegokolwiek przedmioty w Apartamencie, a nie zostałyby to stwierdzone w protokole wydania, UNIBASE wezwie najemcę emailem do ich zabrania w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Po upływie tego okresu UNIBASE jest uprawnione do zabrania takich przedmiotów, usunięcia ich z Apartamentu oraz przechowywania w miejscu przez siebie wybranym – na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy, o czym Najemca zostanie odrębnie zawiadomiony emailem.
  6. Umowa rozwiązuje się nadto automatycznie, jeżeli Najemca nie dokona odbioru Apartamentu w terminie wynikającym z Umowy, z upływem 3 dni od terminu odbioru – z zastrzeżeniem możliwości zmiany terminu odbioru Apartamentu w indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika – przedłużenie dokonywane jest przez UNIBASE w formie dokumentowej (email wysłany na adres podany przy rejestracji w Aplikacji bądź inny wskazany przez użytkownika).
  7. W przypadku rozwiązania Umowy, w tym na podstawie § 2 ust. 15 bądź ust 6 niniejszego paragrafu, bądź w razie odstąpienia od niej przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli Najemca wpłacił jakiegokolwiek kwoty na poczet Umowy, zostaną mu one zwrócone – z wyjątkiem jednak Opłaty Administracyjnej, której kwota obejmuje koszty UNIBASE, 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**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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