

**REGULAMIN AKADEMIIKA POLONIA  
obowiązujący od dnia 15 listopada 2017 r.**

**§ 1**

**Definicje**

Zastosowane w Regulaminie określenia mają następujące znaczenia:

1. Akademiak Polonia, Akademiak – siedmiokondygnacyjny budynek położony w Katowicach przy ul. Kochanowskiego 3 przeznaczony na miejsce tymczasowego zamieszkania, nauki i wypoczynku Najemców
2. Części Wspólne – części Akademika przeznaczone do wspólnego korzystania przez Najemców
3. Czynnosc – miesięczny czynsz za korzystanie z Pokoju w wysokości wskazanej w Umowie najmu
4. Kaucja – środki pieniężne wpłacone przez Najemcę tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z Umową najmu w kwocie stanowiącej równowartość czynszu brutto za 1 miesiąc
5. Najemca – osoba wynajmująca Pokój na podstawie Umowy najmu
6. Pokój – pomieszczenie w Akademiku Polonia (jednoosobowy/jednoosobowy premium/dwuosobowy/dwuosobowy premium) wraz wyposażeniem, z którego korzysta Najemca na podstawie Umowy najmu
7. Pokój jednoosobowy – pokój przygotowany i przeznaczony do zamieszkania dla jednej osoby
8. Pokój jednoosobowy Premium - pokój przygotowany i przeznaczony do zamieszkania dla jednej osoby w podwyższonym standardzie
9. Pokój dwuosobowy – pokój przygotowany i przeznaczony do zamieszkania dla dwóch osób
10. Pokój dwuosobowy Premium – pokój przygotowany i przeznaczony do zamieszkania dla dwóch osób o podwyższonym standardzie
11. Protokół zdawczo-odbiorczy – pisemny protokół zdawczo odbiorczy spisywany przy odbiorze i zwrocie Pokoju
12. Regulamin – Regulamin Akademika Polonia
13. Serwis – portal internetowy pod adresem: <http://akademikpolonia.pl>
14. Umowa najmu – umowa najmu miejsca w Pokoju w Akademiku Polonia zawarta pomiędzy Najemcą a Wynajmującym na czas określony
15. Umowa przedwstępna – umowa przedwstępna najmu miejsca w Pokoju w Akademiku Polonia zawarta pomiędzy Najemcą a Wynajmującym
16. Użytkownik – osoba, która korzysta z Serwisu, w szczególności w celu zawarcia Umowy najmu

17. Wynajmujący - „Drogowa Trasa Średnicowa” Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach (40-877) przy ul. Mieszka I 10 dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego prowadzi akta rejestrowe pod numerem KRS 0000027591, posiadającą nr NIP 6340012519, REGON 271755642
18. Zarządca – podmiot wyznaczony przez Wynajmującego do zarządzania i wykonywania bieżących obowiązków Wynajmującego. Zarządca jest również upoważniony do zawierania Umów przedwstępnych i Umów najmu oraz składania wszelkich oświadczeń na podstawie lub w związku z Umowami.

## **§ 2**

### **Przedmiot Regulaminu**

1. Regulamin określa prawa i obowiązki mieszkańców Akademika Polonia, a także zasady przebywania na terenie Akademika i jest integralną częścią Umowy przedwstępnej oraz Umowy najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą. Poprzez jej podpisanie, Najemca potwierdza, iż zapoznał się i akceptuje warunki niniejszego Regulaminu.
2. Regulamin obowiązuje wszystkie osoby przebywające na terenie Akademika Polonia.
3. Regulamin jest dostępny w recepcji Akademika Polonia, a jego aktualna wersja jest możliwa do pobrania ze strony [www.akademikpolonia.pl](http://www.akademikpolonia.pl)

## **§ 3**

### **Postanowienia ogólne**

1. W Akademiku Polonia świadczone są usługi noclegowe oraz usługi dodatkowe i jest on przeznaczony na miejsce tymczasowego zamieszkania, nauki i wypoczynku Najemców, zgodnie z postanowieniami szczegółowymi określonymi w Umowie najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.
2. Akademiakiem zarządza Zarządca, który stanowi wobec Najemców podstawowy organ decyzyjny we wszystkich sprawach związanych z najmem Pokoi w Akademiku oraz użytkowaniem pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego.
3. Właściciel Akademika Polonia ma obowiązek zapewnić Najemcom:
  - a. należyte warunki mieszkaniowe;
  - b. utrzymanie w czystości pomieszczeń ogólnodostępnych;
  - c. naprawę sprzętu i wyposażenia Akademika, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień dotyczących odpowiedzialności materialnej Najemcy za powierzone mu mienie, które zostały określone w § 7 niniejszego Regulaminu;
  - d. profesjonalną i uprzejmą obsługę w zakresie wszystkich usług świadczonych w Akademiku;
  - e. egzekwowanie przepisów porządkowych opisanych szczegółowo w niniejszym Regulaminie.

4. Wolne Pokoje w Akademiku oraz Pokoje udostępnione przez Najemców (za zgodą Najemcy) mogą być oddane do wynajmu krótkoterminowego prowadzonego przez Zarządcę na rzecz studentów i wykładowców studiów niestacjonarnych przyjeżdżających na zjazdy, gości Najemców oraz innych osób. Zasady udostępniania pokoi przez Najemców w celach wynajmu krótkoterminowego prowadzonego przez Zarządcę zostały określone w Umowie Najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.
5. Wynajmujący i/lub Zarządca nie ponosi odpowiedzialności materialnej za prywatne rzeczy Najemców, które nie zostały przekazane przez Najemcę do depozytu prowadzonego przez Zarządcę. Wynajmujący i/lub Zarządca nie ponosi również odpowiedzialności za uszkodzenie lub utratę samochodu bądź innego pojazdu należącego do Najemcy, a także przedmiotów w nim pozostawionych, niezależnie od tego czy pojazdy te zostały zaparkowane na parkingu wewnętrznym Akademika, czy na ogólnodostępnych miejscach parkingowych przed budynkiem Akademika.
6. Wynajmujący i/lub Zarządca nie odpowiada za niezawinione przez niego przerwy w dostawie mediów oraz nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy spowodowane tymi przerwami.
7. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący i/lub Zarządca zastrzega sobie prawo do przeniesienia Najemcy do innego Pokoju odpowiadającego standardom dotychczasowego Pokoju.
8. Wynajmujący jest upoważniony do instalacji monitoringu w Częściach Wspólnych, w szczególności: wejściu do Akademika, korytarzach, kuchniach, klatkach schodowych, w celach prewencyjnych i zwiększenia bezpieczeństwa.

#### **§ 4**

##### **Umowy**

1. Umowa przedwstępna i Umowa najmu mogą zostać zawarte przez upoważnionego pracownika Wynajmującego lub Zarządcę.
2. Umowa najmu jest zawierana przy pomocy Serwisu. Umowa najmu może zostać również zawarta poza Serwisem za zgodą Wynajmującego.
3. W celu zawarcia Umowy najmu:
  - a) Użytkownik wypełni formularz rezerwacyjny dostępny na stronie <http://akademikpolonia.pl/>, akceptując równocześnie udostępnione mu przez Wynajmującego warunki zawarte w Regulaminie Akademika Polonia oraz w Umowie najmu, której wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu Akademika;
  - b) Wynajmujący poinformuje Użytkownika o możliwości zawarcia Umowy najmu za pośrednictwem poczty elektronicznej; Wynajmujący prześle również na wskazany w formularzu adres poczty elektronicznej wypełniony przez Użytkownika formularz rezerwacyjny, Umowę najmu, Regulamin Akademika Polonia wraz z załącznikami oraz wskaże rachunek bankowy do wpłaty Kaucji;

- c) Użytkownik potwierdzi w terminie 7 dni licząc od otrzymania za pośrednictwem poczty elektronicznej informacji Wynajmującego, określonej w § 4 ust. 3 lit. b zapoznanie się i akceptację warunków zawartych w Umowie najmu oraz Regulaminie Akademika;
  - d) Użytkownik w terminie 7 dni od otrzymania za pośrednictwem poczty elektronicznej informacji Wynajmującego, określonej w § 4 ust. 3 lit. b wpłaci Kaucję we wskazanej w Umowie najmu wysokości;
  - e) w przypadku terminowej wpłaty Kaucji, zgodnie z § 4 ust. 3 lit. d, wpłatę traktuje się jako potwierdzenie Najemcy, o którym mowa w § 4 ust. 3 lit. c. Wpłata Kaucji przez Najemcę traktowana będzie jako potwierdzenie przez Najemcę zawarcia Umowy najmu, na warunkach określonych w Umowie najmu i Regulaminie Akademika.
4. Kwota Kaucji zostanie przeznaczona na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego do Najemcy, które mogą powstać w trakcie obowiązywania Umowy najmu, w szczególności z tytułu: kar umownych, opóźnień w zapłacie Czynszu, szkód wyrządzonych w mieniu Wynajmującego, kosztów napraw wynikających z niewłaściwego używania mienia Wynajmującego. W przypadku zaspokojenia przez Wynajmującego roszczeń z Kaucji podczas trwania Umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty Kaucji w terminie 7 dni od otrzymania wezwania Wynajmującego do jej uzupełnienia. Po zakończeniu Umowy najmu, Kaucja (w wysokości uwzględniającej ewentualne potrącenia z Kaucji wszelkich roszczeń przysługujących Wynajmującemu przeciwko Najemcy) jest zwracana przelewem na konto, z którego wpłynęła ostatnia należność za Czyszn, w terminie 7 dni od daty zdania Pokoju przez Najemcę, chyba że wobec Najemcy istnieją roszczenia Wynajmującego związane z Umowną najmu.
  5. Najemca zobowiązuje się w terminie 3 dni od wpłaty Kaucji, przesłać listem poleconym na następujący adres Wynajmującego: Akademiak Polonia, ul. Kochanowskiego 3, 40-035 Katowice wydrukowaną w dwóch egzemplarzach podpisaną przez Najemcę Umowę najmu. Egzemplarz Umowy najmu podpisany przez Wynajmującego (przez osoby umocowane) zostanie przekazany Najemcy w dniu wydania Pokoju, a na żądanie Najemcy przesłane na wskazany przez Najemcę adres korespondencyjny.
  6. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę zobowiązania określonego w § 4 ust. 5 w dniu wydania Najemca zobowiązuje się przedłożyć podpisany egzemplarz Umowy najmu albo podpisać Umowę najmu przed wydaniem Pokoju.
  7. Postanowienia dotyczące zawarcia umowy najmu stosuje się odpowiednio w przypadku zawarcia Umowy przedwstępnej.

## **§5**

### **Prawa Najemcy**

1. Najemca ma prawo do:

- a. korzystania ze wszystkich urządzeń i pomieszczeń Akademika przeznaczonych do użytku wspólnego, zgodnie z przeznaczeniem tych pomieszczeń;
  - b. wchodzenia i wychodzenia z terenu Akademika o każdej porze;
  - c. korzystania z depozytu prowadzonego przez Zarządcę, przy czym Zarządca zastrzega sobie prawo do odmowy przyjęcia do depozytu przedmiotów o dużej wartości, znacznych kwot pieniężnych, przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu oraz przedmiotów wielkogabarytowych, przekraczających możliwości przechowywania w depozycie Akademika.
2. Najemca ma prawo do przyjmowania gości w swoim pokoju (tylko podczas swojej obecności), z zachowaniem określonych poniżej zasad:
- a. odwiedziny mogą odbywać się w godz.: 08-22:00;
  - b. pozostali współkorzystający z Pokoju nie sprzeciwiają się przyjęciu gościa;
  - c. w chwili wejścia na teren Akademika gość jest zobowiązany do okazania w recepcji Akademika dokumentu tożsamości ze zdjęciem, celem dokonania wpisu w Rejestrze Gości oraz do poczekania przy recepcji na odnotowanie jego wizyty przez pracownika recepcji; prowadzenie Rejestru Gości ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa w Akademiku, a pozyskane dane nie są przetwarzane;
  - d. w chwili wejścia na teren Akademika gość może pozostawić w recepcji Akademika dokument tożsamości inny niż dowód osobisty, celem dokonania wpisu w Rejestrze Gości, bez konieczności oczekiwania przy recepcji na odnotowanie jego wizyty przez pracownika recepcji; taki dokument podlega zwrotowi po zakończeniu odwiedzin w Akademiku;
  - e. gość jest zobowiązany do przestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu w trakcie przebywania na terenie Akademika; za jego zachowanie odpowiedzialność wraz z konsekwencjami z tego tytułu ponosi odwiedzany Najemca;
  - f. Zarządca zastrzega sobie prawo do niewpuszczenia na teren Akademika gości agresywnych i/lub tych, których zachowanie wskazuje na pozostawanie pod wpływem alkoholu lub innych środków odurzających;
  - g. w przypadku stwierdzenia obecności gościa w pokoju Najemcy po regulaminowych godzinach odwiedzin, może on zostać obciążony karą porządkową w wysokości 100 zł.

## **§ 6**

### **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca jest zobowiązany do:
  - a. przestrzegania ogólnie przyjętych zasad dobrego wychowania oraz norm współżycia społecznego;
  - b. przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu;

- c. podporządkowania się wszelkim zarządzeniom, decyzjom i postanowieniom Zarządcy i/lub Wynajmującego, które są wywieszane na tablicy ogłoszeń w Akademiku oraz przesyłane w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej podanej przez Najemcę do kontaktu;
  - d. przestrzegania ciszy nocnej obowiązującej w godzinach od 22:00 do 06:00;
  - e. korzystania z Pokoju i Akademika z poszanowaniem praw współkorzystających;
  - f. utrzymywania w czystości swojego Pokoju wraz z węzłem sanitarnym oraz dbałości o porządek w pomieszczeniach przeznaczonych do użytku wspólnego;
  - g. poszanowania mienia stanowiącego wyposażenie Akademika, a także do przeciwdziałania jego niszczeniu oraz nieprawidłowemu użytkowaniu;
  - h. oszczędnego korzystania z wody, energii elektrycznej i innych mediów;
  - i. okazywania karty mieszkańca Akademika w recepcji Akademika każdorazowo przy wejściu do Akademika oraz w innych przypadkach na żądanie każdego pracownika Akademika;
  - j. pozostawiania kluczy do pokoju w recepcji Akademika każdorazowo przy opuszczaniu terenu Akademika;
  - k. zapewnienia aktualności przekazanych danych kontaktowych oraz bieżącego korzystania z elektronicznej skrzynki pocztowej wskazanej podczas zawierania Umowy przedwstępnej lub Umowy najmu;
  - l. terminowego uiszczania opłat za najem Pokoju/miejsca w Pokoju w wysokości oraz trybie określonym w Umowie najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą;
  - m. uregulowania odsetek od nieterminowych płatności w wysokości oraz trybie określonym w Umowie najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.
2. Najemca jest zobowiązany do bezwzględnego przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz BHP, z zachowaniem postanowień określonych w § 8 niniejszego Regulaminu. W przypadku zarządzenia ewakuacji, Najemca ma obowiązek niezwłocznie opuścić budynek Akademika i udać się na wyznaczone miejsce zbiórki.
  3. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zgłosić w recepcji Akademika fakt zagubienia lub kradzieży kluczy do pokoju. Wszelkie koszty wynikłe z zagubienia lub kradzieży kluczy pokrywa Najemca w wysokości oraz trybie określonym w Umowie najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.
  4. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia w recepcji Akademika wszelkich zauważonych na terenie Akademika usterek i/lub awarii:
    - a. usterki/awarie będą usuwane w zależności od kolejności zgłoszeń, chyba że charakter usterki/awarii wymaga natychmiastowej interwencji;
    - b. zarządca Akademika zastrzega sobie prawo do wejścia do pokoju Najemcy, celem usunięcia zgłoszonej usterki/awarii, także pod nieobecność Najemcy;
    - c. za szkody powstałe w wyniku niezgłoszonej usterki/awarii odpowiada Najemca.

5. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia w recepcji Akademika wszelkich informacji o wypadkach i chorobach mogących stanowić zagrożenie dla pozostałych Najemców oraz wszystkich osób przebywających na terenie Akademika.
6. Najemca posiadający samochód prywatny i/lub rower jest zobowiązany do pozostawiania go w miejscach do tego przeznaczonych. Wszelkie koszty wynikłe z pozostawienia pojazdu w miejscu do tego nieprzeznaczonym pokrywa Najemca.
7. Najemca jest zobowiązany do zabrania wszystkich przedmiotów wniesionych do Pokoju lub Części Wspólnych oraz do zwrotu Pokoju w stanie niepogorszonym ponad zwykłe zużycie najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy najmu.
8. Najemca korzystający z sieci internetowej, udostępnionej przez Zarządcę, ma obowiązek przestrzegania przepisów obowiązującego prawa. W szczególności zabronione jest:
  - a. wykorzystywanie sieci do jakichkolwiek działań niezgodnych z prawem;
  - b. przesyłanie, udostępnianie, wykorzystywanie, pobieranie lub rozpowszechnianie treści naruszających prawa osób trzecich, w szczególności tych objętych ochroną własności intelektualnej;
  - c. rozpowszechnianie wirusów komputerowych i innych programów mogących uszkodzić urządzenia innych użytkowników Internetu;
  - d. korzystanie z aplikacji P2P;
  - e. przekazywanie danych dostępowych do sieci internetowej osobom trzecim, niebędącym mieszkańcami Akademika.

## **§7**

### **Odpowiedzialność Najemcy**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za:
  - a. swoje zachowanie w czasie korzystania z usług Akademika;
  - b. zachowanie na terenie Akademika zaproszonego przez siebie gościa.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za powierzone mu mienie i odpowiada za stan Pokoju na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z wyposażeniem, który zostaje sporządzony przez wyznaczonego pracownika Akademika przy wydaniu Pokoju. W przypadku szkody, której sprawca jest nieznan, odpowiedzialność ponoszą solidarnie współmieszkańcy Pokoju, jeśli szkoda została wyrządzona w Pokoju, a w przypadku gdy szkoda wystąpiła w Częściach Wspólnych, do których dostęp mają wszyscy Najemcy, odpowiedzialność solidarną ponoszą wszyscy Najemcy mający dostęp do Części Wspólnej.
3. Przed zdaniem Pokoju Najemca jest zobowiązany do zwrotu całego powierzonego mu mienia w stanie niezmienionym pod względem ilościowym i jakościowym, w ramach prawidłowego użytkowania.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkodę wyrządzoną w mieniu Akademika w wysokości kosztu poniesionego przez Zarządcę Akademika lub Wynajmującego, celem doprowadzenia uszkodzonego mienia do stanu sprzed szkody.

5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie Pokoju podczas swojej nieobecności i jest zobowiązany do zabezpieczenia we własnym zakresie przedmiotów osobistego użytku (pieniądze, przedmioty wartościowe, sprzęty komputerowe itp.).

## **§8**

### **Pozostałe zasady związane z funkcjonowaniem Akademika**

1. Na terenie Akademika zabronione jest:
  - a. palenie wyrobów tytoniowych;
  - b. spożywanie alkoholu w pomieszczeniach ogólnodostępnych (na korytarzach, we wspólnych pomieszczeniach kuchennych czy na klatkach schodowych itp.);
  - c. używanie urządzeń nagłaśniających w sposób utrudniający innym Najemcom naukę lub wypoczynek;
  - d. zakłócanie w jakikolwiek sposób ciszy nocnej;
  - e. udostępniania kluczy innym osobom;
  - f. organizowanie imprez w Pokojach, na korytarzach, we wspólnych pomieszczeniach kuchennych czy na klatkach schodowych;
  - g. organizowanie gier hazardowych;
  - h. posiadanie zwierząt;
  - i. hodowla grzybów, bakterii, wirusów lub roślin niebezpiecznych dla zdrowia;
  - j. udzielanie noclegu osobom niebędącym mieszkańcami Akademika;
  - k. wnoszenie i posiadanie broni palnej i pneumatycznej;
  - l. spożywanie, wnoszenie, wytwarzanie lub inne używanie narkotyków, innych substancji odurzających lub innych środków zabronionych przez odpowiednie przepisy prawa;
  - m. składowanie jakichkolwiek przedmiotów w ciągach komunikacyjnych;
  - n. prowadzenie jakiejkolwiek działalności gospodarczej, handlowej, produkcyjnej itp.;
  - o. umieszczanie ogłoszeń i reklam poza miejscami do tego przeznaczonymi.
2. Z uwagi na ogólnie obowiązujące przepisy w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz BHP, na terenie Akademika bezwzględnie zabrania się:
  - a. używania palników spirytusowych, benzynowych i gazowych, a w pokojach również kuchenek i grzejników elektrycznych oraz innych urządzeń pobierających większą moc prądu;
  - b. używania przedłużaczy bez pola zerowego;
  - c. używania jakiegokolwiek uszkodzonego sprzętu AGD i elektrycznego;
  - d. samowolnego zakładania, przerabiania i naprawiania jakichkolwiek instalacji, a w szczególności instalacji elektrycznej, telefonicznej, internetowej, telewizyjnej, wodnokanalizacyjnej i gazowej;
  - e. blokowania drzwi przeciwpożarowych oraz składowania jakichkolwiek przedmiotów na wytyczonych drogach ewakuacyjnych;



- f. przerabiania i wymiany jakichkolwiek zamków, montowania drugich zamków niesystemowych oraz dorabiania kluczy do Pokoi i innych pomieszczeń w AkademiKu;
  - g. niszczenia ścian, drzwi oraz jakiegokolwiek wyposażenia w Pokojach i pomieszczeniach ogólnodostępnych, a także dokonywania trwałych zmian w stanie umeblowania oraz wystroju Pokoju;
  - h. wrzucania do urządzeń sanitarnych, kanalizacyjnych, wentylacyjnych i technicznych śmieci oraz jakichkolwiek przedmiotów, które mogą powodować ich uszkodzenie, wadliwe działanie lub pożar urządzenia;
  - i. przechowywania substancji w jakikolwiek sposób niebezpiecznych, mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego, a w szczególności substancji toksycznych, łatwopalnych, brudzących itp.;
  - j. używania urządzeń przeciwpożarowych do celów niezwiązanych z ochroną przeciwpożarową oraz jakiegokolwiek ingerencji w elementy systemu przeciwpożarowego (zwłaszcza zasłaniania czujek przeciwpożarowych) pod rygorem natychmiastowego pozbawienia miejsca w AkademiKu.
3. Ze względów sanitarnych zarządca AkademiKa zastrzega sobie prawo do usunięcia z pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego (a zwłaszcza ze wspólnych pomieszczeń kuchennych) pozostawionych tam rzeczy.
4. Zarządca AkademiKa zastrzega sobie prawo do wejścia do każdego pomieszczenia i Pokoju AkademiKa pod nieobecność Najemcy w przypadku:
- a. podejrzenia zagrożenia zdrowia lub życia;
  - b. podejrzenia poważnego naruszenia przepisów niniejszego Regulaminu lub obowiązujących przepisów prawa;
  - c. podejrzenia zaistnienia awarii, która wymaga niezwłocznej naprawy;
  - d. konieczności dokonania naprawy zgłoszonej przez Najemcę awarii/usterki;
  - e. utraty prawa do zamieszkania w AkademiKu Polonia.
5. Zarządca zastrzega sobie prawo do wejścia do każdego pomieszczenia i Pokoju AkademiKa pod nieobecność Najemcy w trakcie dokonywania przeglądów instalacji i kontroli stanu pokoi, po uprzednim poinformowaniu Najemcy.

## **§ 9**

### **Utrata prawa do zamieszkania w AkademiKu**

1. Najemca może zostać pozbawiony miejsca w AkademiKu zgodnie z postanowieniami szczegółowymi określonymi w Umowie najmu zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą, jeżeli:
- a. w sposób rażący lub uporczywy narusza Umowę najmu lub Regulamin AkademiKu Polonia albo poprzez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych Pokojów lub AkademiKa Polonia uciążliwym, w szczególności udostępnia nocleg osobom niebędącym mieszkańcami AkademiKa wbrew

- postanowieniom niniejszego Regulaminu, odstąpił lub wynajął swoje miejsce w Akademiku innej osobie, notorycznie nie przestrzega obowiązku utrzymania czystości swojego Pokoju wraz z węzłem sanitarnym;
- b. nie uzupełni kwoty Kaucji zgodnie z § 4 ust.4 Regulaminu;
  - c. zalega z Czynnem za najem Pokoju/miejsca w Pokoju;
  - d. wykorzystuje Pokój inaczej niż w sposób określony w Umowie najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej;
  - e. narusza przepisy obowiązującego prawa.

## **§ 10**

### **Postanowienia końcowe**

1. Regulamin Akademika wchodzi w życie z dniem podpisania przez Wynajmującego lub Zarządcę Akademika.
2. Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie, będą regulowane odrębnymi postanowieniami i decyzjami Zarządcy Akademika.
3. Załączniki do niniejszego Regulaminu stanowią jego integralną część.
4. Wynajmujący przewiduje również sporządzenie i udostępnienie Regulaminu w innych wersjach językowych, z zastrzeżeniem, iż w przypadku sporów lub wątpliwości związanych z interpretacją Regulaminu rozstrzygającą będzie wersja polskojęzyczna.
5. Zmiany Regulaminu Akademika mogą być dokonywane decyzją Wynajmującego lub Zarządcy Akademika. Zmieniony Regulamin Akademika zostanie zamieszczony i udostępniony w Serwisie. Zmiana postanowień Regulaminu przez Wynajmującego/Zarządcę w zakresie warunków Umowy najmu nie dotyczy umów zawartych przed dokonaniem zmiany Regulaminu, za wyjątkiem przypadków, gdy zmiana Regulaminu wynika ze zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, orzeczenia sądu lub decyzji organu administracji. Zarządca i/lub Wynajmujący zastrzega sobie prawo wprowadzenia odrębnymi zarządzeniami dodatkowych postanowień i regulacji związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa w Akademiku Polonia oraz odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych.

Załącznik nr 1 Wzór Umowy najmu miejsca w pokoju

**Załącznik nr 1 do Regulaminu Akademika Polonia  
Wzór umowy najmu miejsca w pokoju**

**Umowa najmu miejsca w pokoju w Akademiku Polonia**

zawarta w dniu ..... r. w Katowicach pomiędzy:

**„Drogowa Trasa Średnicowa” Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach (40-877) przy ul. Mieszka I 10 dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego prowadzi akta rejestrowe pod numerem KRS 0000027591, posiadającą nr NIP 6340012519, REGON 271755642, e-mail: [info@akademikpolonia.pl](mailto:info@akademikpolonia.pl), numer telefonu: + 48 32 250 29 04 zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

... (imię i nazwisko), zamieszkałym/ą w .... (adres zamieszkania), legitymującą/ym się dowodem osobistym numer..... wydanym w dniu ..... przez ..... PESEL ....., e-mail: ....., numer telefonu: .... zwanym/ą dalej **Najemcą**.

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Katowicach, przy ul. Kochanowskiego 3, na której znajduje się siedmiokondygnacyjny budynek przeznaczony na miejsce tymczasowego zamieszkania, nauki i wypoczynku Najemców (dalej również Akademik Polonia).
2. Najemca oświadcza, iż wskazał prawdziwe dane osobowe w formularzu rezerwacyjnym na stronie Najemcy (<http://akademikpolonia.pl/>). Najemca oświadcza, iż otrzymał od Wynajmującego niniejszą umowę, Regulamin Akademika Polonia wraz z załącznikami. Najemca oświadcza również, iż zapoznał się z warunkami niniejszej umowy, Regulaminem Akademika Polonia oraz akceptuje ich postanowienia. Regulamin Akademika Polonia wraz z załącznikami oraz wypełniony formularz rezerwacyjny stanowi integralną część niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest miejsce w pokoju jednoosobowym/jednoosobowym premium/ dwuosobowym/ dwuosobowym premium (piętro, numer pokoju) w Akademiku Polonia (dalej również Pokój) na warunkach określonych w niniejszej umowie oraz Regulaminie Akademika Polonia.
2. Umowa została zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą na okres od dnia ..... (dzień rozpoczęcia najmu Pokoju) do dnia ..... r.
3. Strony oświadczają, że z wynajętego Pokoju będzie korzystać .....(imię i nazwisko).....(adres zamieszkania).....
4. Wydanie Pokoju nastąpi nie wcześniej niż w pierwszym dniu okresu najmu, określonym w §2 ust.2. W dniu wydania Pokoju określonego w § 2 ust. 1 Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zostanie opisany stan przedmiotu najmu na dzień jego wydania Najemcy (w tym jego wyposażenia). Najemca otrzyma również od Wynajmującego klucz i kartę mieszkańca Akademika. Wszelkie koszty wynikłe z zagubienia lub kradzieży kluczy/karty mieszkańca Akademika pokrywa Najemca w pełnej wysokości. Określone w zdaniu poprzedzającym koszty Najemca zobowiązuje się uiścić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w momencie wydania nowego klucza do Pokoju/karty mieszkańca Akademika.
5. Niezależnie od ustalonej daty wydania Pokoju zobowiązanie do zapłaty czynszu obowiązuje od dnia rozpoczęcia najmu Pokoju wskazanego w § 2 ust.2.

**§ 3**

1. Najemca będzie płacił z góry Wynajmującemu czynsz w wysokości .... (słownie: .....) złotych brutto miesięcznie (dalej Czynsz) do dziesiątego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy nr: .....
2. Kwota Czynszu zawiera podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów, obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT. W kwotę Czynszu wliczona jest: opłata za najem, prąd, wodę, ogrzewanie, bezprzewodowy internet, wywóz śmieci, sprzątanie części wspólnych, ochronę, całodobowy monitoring. Za datę zapłaty uznawana będzie data wpływu środków pieniężnych na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W tytule przelewu Najemca każdorazowo wskaże swoje imię, nazwisko oraz miesiąc, którego przelew kwoty Czynszu dotyczy.
4. Dopuszcza się doręczanie faktur i innych dokumentów księgowych w drodze elektronicznej. Dokumenty te uznaje się za doręczone w dniu wysłania na adres poczty elektronicznej wskazany przez Najemcę w niniejszej umowie.

#### § 4

1. Niniejsza umowa wejdzie w życie w chwili gdy zostaną spełnione łącznie poniższe przesłanki:
  - a) Najemca wypełni formularz rezerwacyjny dostępny na stronie <http://akademikpolonia.pl/>, akceptując równocześnie udostępnione mu przez Wynajmującego warunki zawarte w Regulaminie Akademika Polonia oraz w Umowie najmu;
  - b) Wynajmujący poinformuje Najemcę o możliwości zawarcia Umowy najmu za pośrednictwem poczty elektronicznej; Wynajmujący prześle również na wskazany w formularzu adres poczty elektronicznej wypełniony przez Najemcę formularz rezerwacyjny, Umowę najmu, Regulamin Akademika Polonia wraz z załącznikami oraz wskaże rachunek bankowy do wpłaty Kaucji;
  - c) Najemca potwierdzi w terminie 7 dni licząc od otrzymania za pośrednictwem poczty elektronicznej informacji Wynajmującego, określonej w § 4 ust. 3 lit. b zapoznanie się i akceptację warunków zawartych w Umowie najmu oraz Regulaminie Akademika;
  - d) Najemca w terminie 7 dni od otrzymania za pośrednictwem poczty elektronicznej informacji Wynajmującego, określonej w § 4 ust. 3 lit. b wpłaci Kaucję we wskazanej w § 5 ust.1 niniejszej Umowy wysokości;
2. W przypadku terminowej wpłaty Kaucji, zgodnie z § 4 ust. 3 lit .d, wpłatę traktuje się jako potwierdzenie Najemcy, o którym mowa w § 4 ust. 3 lit. c. Wpłata Kaucji przez Najemcę traktowana będzie jako potwierdzenie przez Najemcę zawarcia Umowy najmu, na warunkach określonych w Umowie najmu i Regulaminie Akademika.

#### § 5

1. Kwota Kaucji w wysokości stanowiącej równowartość czynszu brutto za 1 miesiąc tj. .... zł (słownie: ..... 00/100 złotych) zostanie przeznaczona na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego do Najemcy, które mogą powstać w trakcie obowiązywania umowy, w szczególności z tytułu: kar umownych, opóźnień w zapłacie Czynszu, szkód wyrządzonych w mieniu Wynajmującego, kosztów napraw wynikających z niewłaściwego używania mienia Wynajmującego. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia należności przewyższających Kaucję.
2. W przypadku zaspokojenia przez Wynajmującego roszczeń z Kaucji podczas trwania Umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty Kaucji w terminie 7 dni od otrzymania wezwania Wynajmującego do jej uzupełnienia.
3. Po zakończeniu Umowy najmu, Kaucja jest zwracana przelewem na konto, z którego wpłynęła ostatnia należność za Czynsz, w terminie 7 dni od daty zdania Pokoju przez Najemcę (w wysokości uwzględniającej ewentualne potrącenia z Kaucji wszelkich roszczeń przysługujących Wynajmującemu przeciwko Najemcy), chyba że wobec Najemcy istnieją roszczenia Wynajmującego związane z Umową najmu. Strony przyjmują zgodnie, iż Wynajmujący nie będzie zobowiązany do pokrycia kosztów dokonanego przelewu, w szczególności kosztów obsługi

transakcji lub przewalutowania. Najemca upoważnia Wynajmującego do potrącenia i pokrycia z kwoty Kaucji ewentualnych kosztów przelewu, określonych w zdaniu poprzedzającym.

4. Z zastrzeżeniem ustaleń ust.3 zwrot Kaucji następuje w wysokości nominalnej.

#### **§6**

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Pozostałe warunki umowy najmu określone są w Regulaminie Akademika Polonia. Poprzez podpisanie niniejszej umowy, Najemca potwierdza zapoznanie i akceptację warunków określonych w Regulaminie Akademika.

#### **§7**

1. Za zgodą Najemcy w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2, Wynajmujący jest upoważniony do krótkoterminowego wynajmu Pokoju Najemcy pod jego nieobecność, z zachowaniem następujących postanowień:
  - a. Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego o chęci udostępnienia swojego Pokoju pod wynajem krótkoterminowy w czasie swojej nieobecności na minimum 7 dni przed planowaną nieobecnością;
  - b. w dniu, w którym Najemca oddaje Wynajmującemu swój Pokój pod wynajem krótkoterminowy, Najemca jest zobowiązany do spakowania swoich prywatnych rzeczy i przekazania ich Wynajmującemu na przechowanie na czas swojej nieobecności oraz do opuszczenia Pokoju i przekazania Wynajmującemu klucza do Pokoju najpóźniej do godz. 9:00.
2. W przypadku wynajęcia Pokoju Najemcy na czas jego nieobecności osobie trzeciej, Wynajmujący jest zobowiązany do pomniejszenia wysokości Czynszu za kolejny miesiąc najmu, który płaci Najemca, o którym mowa w § 3 ust. 1, o kwotę odpowiadającą 15% wysokości kwoty netto otrzymanej przez Wynajmującego z tytułu krótkoterminowego wynajęcia osobie trzeciej Pokoju Najemcy, po uprzednim potrąceniu ewentualnych prowizji dla pośredników i platform rezerwacyjnych.
3. Jeżeli Wynajmujący mimo uzyskania od Najemcy zgody na krótkoterminowy wynajem jego Pokoju pod nieobecność Najemcy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie wynajmie osobie trzeciej Pokoju Najemcy, Najemcy nie przysługuje prawo do pomniejszenia wysokości Czynszu za kolejny miesiąc najmu za oddanie swojego Pokoju pod wynajem krótkoterminowy.
4. W przypadku wynajęcia przez Wynajmującego Pokoju Najemcy osobie trzeciej, przed ponownym przekazaniem Pokoju Najemcy, Najemca i Wynajmujący są zobowiązani do protokolarnego sprawdzenia stanu technicznego Pokoju wraz z wyposażeniem.
5. Jeżeli Najemca, mimo wyrażenia zgody na krótkoterminowy wynajem jego Pokoju, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie opuści Pokoju w terminie, o którym mowa w ust. 1 ppkt. b, a Wynajmującemu nie uda się zakwaterować osoby trzeciej, której wynajęła pokój w Akademiku w innym pokoju na terenie Akademika, Najemca będzie zobowiązany do pokrycia wszystkich kosztów poniesionych przez Wynajmującego względem osoby trzeciej z tytułu nieudostępnienia pokoju, w tym kosztów zapewnienia tej osobie możliwości wynajęcia pokoju w przybliżonym standardzie na terenie Katowic.

#### **§8**

1. Umowa najmu może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- a) gdy Najemca w sposób rażący lub uporczywy narusza umowę lub Regulamin Akademika Polonia albo poprzez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pokoiów lub Akademiku Polonia uciążliwym;
  - b) niezuzpełnienia kwoty Kaucji zgodnie z § 5 ust.2 Umowy;
  - c) opóźnienia Najemcy z zapłatą czynszu powyżej 30 dni;
  - d) wykorzystywania Pokoju inaczej niż w sposób określony w umowie najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej;
  - e) podnajęcia lub oddania lokalu do używania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej.
3. Najemcy przysługiwac będzie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez Wynajmującego postanowień umowy najmu lub Regulaminu Akademiku Polonia.
  4. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.
  5. Zdanie przez Najemcę Pokoju wraz z wyposażeniem i kluczem/kartą mieszkańca Akademika następuje na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego nie później niż w ostatnim dniu okresu najmu w obecności Najemcy oraz upoważnionego pracownika Wynajmującego. W przypadku niestawienia się Najemcy w dniu zdania Pokoju lub zdania Pokoju bez podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego, Wynajmującemu przysuguje prawo do jednostronnego sporządzenia i podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego. Najemca jest zobowiązany do zwrotu całego powierzonego mu mienia w stanie niezmiennym pod względem ilościowym i jakościowym, w ramach prawidłowego użytkowania. W przypadku opóźnienia w zdaniu Pokoju Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 80 zł za każdy dzień opóźnienia.
  6. W przypadku pozostawienia przez Najemcę jakichkolwiek przedmiotów w Pokoju po upłygnięciu okresu obowiazywania niniejszej Umowy, Wynajmujący jest uprawniony do ich zabezpieczenia, usunięcia z Pokoju i zdeponowania w miejscu i w sposób wybrany przez Wynajmującego, w szczególności w magazynie. Wynajmujący poinformuje Najemcę o tym fakcie drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej podanej do kontaktu. Wszelkie koszty zabezpieczenia, transportu i magazynowania przedmiotów ponosi Najemca, który będzie zobowiązany do ich zwrotu Wynajmującemu.
  7. W każdym przypadku, gdy umowa najmu lub Regulamin Akademika przewidują obowiazek zapłaty przez Najemcę kary umownej, nie pozbawia to Wynajmującego prawa do żądania i dochodzenia od Najemcy naprawy szkody w pełnej wysokości (przenoszącej wysokość zastrzeżonych kar umownych) na zasadach ogólnych.

## § 9

1. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadamiania się o każdej zmianie wskazanych w Umowie danych, w szczególności adresów, numerów telefonów i adresów poczty elektronicznej.
2. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy jest nieważne lub okaże się nieważne, nie ma to wpływu na ważność całej umowy. W miejsce nieważnego postanowienia Strony podejmą w odpowiedniej formie dopuszczalne prawnie i skuteczne postanowienie, za pomocą którego zostanie osiągnięty cel, który był przedmiotem nieważnego postanowienia.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony zobowiązują się do współdziałania przy prawidłowej realizacji postanowień niniejszej umowy i umowy właściwej oraz do nie ujawniania osobom trzecim treści umów. W razie istnienia sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy Strony są zobowiązane w pierwszej kolejności tak interpretować umowę, by polubownie załatwić spór oraz zrealizować umowę zgodnie z jej charakterem i treścią. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy będzie Sąd właściwy wg miejsca położenia Akademika.

5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) oraz odpowiednie obowiązujące przepisy polskiego prawa.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**