

Ogólne Warunki Najmu (Regulamin najmu)

§ 1 OGÓLNE

1. Niniejsze Ogólne Warunki Najmu (zwane dalej "**OWN**") określają zasady rezerwacji, zawierania, wypowiedzania, zmiany i realizacji Umów Najmu Apartamentów na cele niemieszkalne dla osób fizycznych z wyłączeniem studentów w obiekcie zbiorowego zakwaterowania o nazwie: Apartamenty Zeitraum Raclawicka w Krakowie, ogólne zasady funkcjonowania Apartamentów Zeitraum Raclawicka oraz prawa i obowiązki Stron Umowy Najmu.
2. Niniejsze OWN stanowią integralną część stosunku Najmu powstałego z chwilą zawarcia Umowy.
3. Umowa Najmu zawierana jest pomiędzy Najemcą a Zeitraum. Najemcą może być osoba fizyczna, która ukończyła 18 lat (pełnoletnia) lub firma – w tym ostatnim przypadku osoba zakwaterowana musi być osobą pełnoletnią.
4. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia mają następujące znaczenie:
 - 1) **Zeitraum** lub **Wynajmujący** — Zeitraum Raclawicka Limited liability company with its registered office in Warsaw at 35 Wspólna st., flat 9 (00-519 Warsaw), entered into the Register of Entrepreneurs by the District Court for the capital city of Warsaw, 12th Commercial Division of the National Court Register, under National Court Register number 0001094493,
 - 2) **Najemca** – osoba fizyczna lub firma, która zawarła Umowę Najmu z Zeitraum, a także osoba korzystająca z Apartamentu na podstawie Umowy Najmu,
 - 3) **Apartamenty Zeitraum Raclawicka** — oddzielna część wielokondygnacyjnego budynku wzniesionego na działce położonej w Krakowie, przy ul. Raclawickiej 58, Kraków i wynajmowany przez Zeitraum,
 - 4) **Apartament** – konkretne pomieszczenie (pokoje) wynajmowane określone Najemcy do jego wyłącznego użytku,
 - 5) **Części Wspólne** – części Budynku lub Nieruchomości udostępnione do użytku wszystkim Najemcom (nie do wyłącznego korzystania przez Najemcę/Najemców danego Apartamentu), w tym w szczególności wspólne kuchnie, części wspólne do rekreacji, podwórko, lobby z recepcją, korytarze i klatki schodowe,
 - 6) **Recepcja** — recepcja Apartamentów Zeitraum Raclawicka,
 - 7) **Strona Internetowa** – strona internetowa dostępna pod adresem <https://students.zeitraum.re> obsługiwana przez Zeitraum,
 - 8) **Strony** — Zeitraum i Najemca,
 - 9) **Umowa** – umowa najmu zawarta pomiędzy Zeitraum a Najemcą, zawierająca istotne postanowienia dotyczące Najmu,
 - 10) **Najem** – najem Apartamentów w Apartamentach Zeitraum Raclawicka określony w Umowie i niniejszych OWN, rozpoczynający się warunkowo z chwilą zawarcia Umowy.
 - 11) **Czynsz najmu** – stała opłata zależna od rodzaju pomieszczenia, obejmująca opłatę za wodę, ogrzewanie, energię elektryczną, Internet, a także – w zależności od rodzaju Umowy Najmu – z Usługami zawartymi w pakiecie lub bez Usług w pakiecie,
 - 12) **Kaucja** – ryczałtowa kwota pieniężna zależna od rodzaju Apartamentu oraz posiadania lub nie obywatelstwa polskiego/siedziby w Polsce, której celem jest zabezpieczenie roszczeń w przypadku opóźnień lub nienależytego wykonania Umowy ze strony Najemcy. Kaucja może być wykorzystana na pokrycie strat powstałych w związku z wykonywaniem Umowy,
 - 13) **Opłata administracyjna** – ryczałtowa kwota pieniężna ponoszona przez Najemcę za obsługę administracyjną rezerwacji,
 - 14) **Usługi** — dodatkowe usługi na rzecz Najemców, które mogą być – w zależności od rodzaju Umowy Najmu – wliczone w Czynsz najmu lub możliwe do dodatkowego zamówienia przez Najemcę w Zeitraum. Wykaz oferowanych Usług ujętych w Umowie lub mogących zostać

(w zależności od rodzaju Umowy) zamówionych przez Najemcę do Apartamentu za dodatkową opłatą stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszych OWN.

§ 2 ZAWARCIE UMOWY

1. Umowa może zostać zawarta w następujący sposób:
 - 1) **Na okres do 1 miesiąca łącznie z Usługami** – tylko w formie umowy zawartej na odległość tj. przez udostępniony system rezerwacyjny online, obowiązują odrębne Ogólne Warunki Umowy!
 - 2) **Na okres od 1 do 12 miesięcy z uwzględnieniem Usług** – na odległość tj. przez udostępniony system rezerwacyjny online lub przy jednoczesnej obecności obu Stron w Recepcji w formie pisemnej (z podpisami) z możliwością uprzedniej niezobowiązującej rezerwacji Apartamentu poprzez zapytanie mailowe.
 - 3) **Na okres od 1 do 12 miesięcy bez Usług** – wyłącznie przy jednoczesnej obecności obu Stron w Recepcji w formie pisemnej (z podpisami) z możliwością uprzedniej niezobowiązującej rezerwacji Apartamentu za pośrednictwem zapytania mailowego, zawarcie umowy na odległość (poprzez system rezerwacyjny online) nie jest możliwe.
2. Nie jest możliwe, aby osoba korzystająca z Apartamentu była osobą niepełnoletnią lub osobą posiadającą ograniczoną zdolność do czynności prawnych, Apartament może być wynajmowany wyłącznie przez osoby pełnoletnie. Osoba małoletnia lub osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych jest uprawniona do korzystania z Apartamentu nie tylko w towarzystwie swojego rodzica lub opiekuna prawnego. Zeitraum nie świadczy żadnej ochrony ani usług opieki nad dziećmi dla osób niepełnoletnich przebywających w Apartamentach Zeitraum Raławicka. Przebywanie osób niepełnoletnich lub osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych w Apartamencie oraz w Apartamentach Zeitraum Raławicka odbywa się na wyłączną odpowiedzialność ich rodziców i/lub opiekunów prawnych.
3. Umowa zawarta na odległość zawierana jest za pośrednictwem Serwisu za pomocą odpowiedniej aplikacji – systemu rezerwacyjnego online (zwanej dalej "**Aplikacją**"). Możliwość zawarcia Umowy na odległość jest przyznana wyłącznie w przypadku Najmu z Usługami wchodzącymi w jego skład – patrz § 1 pkt 1) - 2) niniejszego paragrafu.
4. Aby korzystać z Aplikacji, użytkownik musi założyć konto użytkownika. Aby założyć konto, użytkownik musi podać osobistą nazwę użytkownika, ustawić hasło oraz podać niektóre dane osobowe i kontaktowe, w tym adres e-mail, a także potwierdzić swój wiek i zdolność do czynności prawnych. W przypadku zawarcia Umowy, konto będzie wykorzystywane do komunikacji pomiędzy Zeitraum a Użytkownikiem oraz – gdy spełnione zostaną warunki skuteczności Umowy – z Najemcą.
5. Po utworzeniu konta użytkownik może uzyskać dostęp do Aplikacji. Następnie użytkownik jest prowadzony przez proces przekazywania informacji istotnych dla Najmu oraz ustalania istotnych postanowień Umowy za pomocą formularzy do wypełnienia i pytań, na które należy odpowiedzieć.
6. Użytkownik dokonuje wyboru rodzaju Apartamentu (jednoosobowy, dwuosobowy). Wolny Apartament, który spełnia cechy wskazane przez użytkownika, wybierany jest automatycznie.
7. Po zakończeniu w Aplikacji procesu przekazywania informacji istotnych dla Najmu oraz ustalania istotnych postanowień Umowy, Umowa zostanie wygenerowana automatycznie w Aplikacji. Następnie może zostać zweryfikowana przez użytkownika i w razie potrzeby poprawiona. Po ostatecznej akceptacji Umowy przez Najemcę poprzez kliknięcie w końcowy wiążący przycisk potwierdzający wiążącą prawnie wolę zawarcia Umowy Najmu w Aplikacji, Najemca otrzymuje na adres e-mail, który podał w Aplikacji:

- a) potwierdzenie rezerwacji,
 - b) dane do zapłaty zabezpieczającej Kaucji i Opłaty Administracyjnej oraz
 - c) w przypadku zawarcia Umowy na okres od 1 do 12 miesięcy obejmującej Usługi – zawartą Umowę w formie dokumentowej.
- 8. Przez cały czas trwania procedury w Aplikacji użytkownik może zapoznać się z OWN, zapisać plik OWN na dowolnym używanym urządzeniu lub je wydrukować.
 - 9. **Umowa zawierana jest pod warunkiem zawieszającym wpłacenia przez Najemcę zabezpieczającej Kaucji oraz Opłaty Administracyjnej w należnych wysokościach, w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy. Z chwilą, gdy warunek zostanie spełniony, Umowa staje się w pełni skuteczna.**
 - 10. Okres 3 dni, o którym mowa powyżej może zostać indywidualnie przedłużony na wniosek użytkownika. Termin ten jest przedłużany przez Zeitraum w formie dokumentowej (w rozumieniu art. 77^{§ 2} Kodeksu cywilnego, za pośrednictwem wiadomości e-mail wysłanej na adres podany podczas rejestracji w Aplikacji lub inny adres wskazany przez Użytkownika).
 - 11. W przypadku, gdy powyższe warunki nie zostaną spełnione, Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu, o czym Użytkownik zostanie powiadomiony za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz wiadomości wysłanej na konto Użytkownika w Aplikacji. Nie ma to wpływu na możliwość ponownego zawarcia Umowy przez użytkownika, o ile spełnione zostaną pozostałe wymogi niniejszych OWN, w szczególności jeśli w Apartamentach Zeitraum Raclawicka będą wolne Apartamenty.

§ 3

APARTAMENTY I CZĘŚCI WSPÓLNE

- 1. W Apartamentach Zeitraum Raclawicka znajdują się Apartamenty Jedno- i Dwuosobowe.
- 2. Na podstawie Umowy Najmu Najemca ma wyłączne i niezależne prawo do korzystania z całego Apartamentu, w tym z zainstalowanymi w nim urządzeniami i urządzeniami.
- 3. W ramach Umowy Najmu Najemca ma prawo do:
 - 1) korzystania z Apartamentu na zasadach i zasadach określonych w Umowie i OWN,
 - 2) korzystania z udogodnień znajdujących się w Apartamencie na zasadach określonych w Umowie i OWN,
 - 3) przyjmowania gości w godzinach od 8 do 22, pod warunkiem, że nie wpływa to negatywnie na możliwość swobodnego i niezakłóconego korzystania z Apartamentu przez innych Najemców oraz na możliwość korzystania z innych Apartamentów i Części Wspólnych przez innych Najemców i ich Gości, a pozostali Najemcy Apartamentu nie wyrażą wyraźnego sprzeciwu.
- 4. Najemca ma prawo do korzystania z Części Wspólnych i znajdujących się w nich obiektów (przy czym korzystanie z niektórych obiektów jest odpłatne), a także z balkonów uznawanych za Części Wspólne i dostępnych z korytarza.
- 5. Apartament może być wykorzystywany wyłącznie do celów niemieszkalnych (pobyt krótkoterminowy). Najemca zobowiązuje się nie podnajmować Apartamentu w części lub w całości ani w inny sposób udostępniać go osobom trzecim.

§ 4

OBOWIAZKI NAJEMCY

- 1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) przestrzegania postanowień Umowy i OWN,
 - 2) przestrzegania Regulaminu Apartamentów Zeitraum Raclawicka, o ile taki regulamin zostanie wydany, a także do przestrzegania zasad pobytu, w tym tych określonych w niniejszych OWN, w szczególności nie wolno hałasować w godzinach nocnych w

sposób który mógłby zakłócić sen sąsiadów, przy czym kara za zakłócanie ciszy nocnej wynosi 60 EUR,

- 3) niezakłócania spokoju innym Najemcom przebywającym w Apartamentach Zeitraum Raclawicka lub ich Gościom poprzez korzystanie z Apartamentu i Części Wspólnych z poszanowaniem ich praw i swobody korzystania z Apartamentów i Części Wspólnych,
 - 4) uiszczać Czynsz najmu w terminie wskazanym w OWN, w sposób określony w Umowie,
 - 5) uiszczać opłaty za Usługi nieobjęte Czynszem najmu w terminie wskazanym w OWN, w sposób określony w Umowie,
 - 6) utrzymywać czystość i porządek w Apartamencie i Częściach Wspólnych (kara za nieutrzymanie czystości w miejscach wspólnych wynosi 60 EUR), w dobrym stanie technicznym i z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny, dbać o udostępnione urządzenia korzystając w nich w sposób nie przekraczający stopnia poza normalnego zużycia, w szczególności dbać o klatki schodowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze i kuchnie oraz chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją,
 - 7) aktualizować swoje dane osobowe podane w Umowie lub karcie rejestracyjnej za każdym razem, gdy ulegną zmianie, powiadamiając o tym Zeitraum pocztą elektroniczną lub osobiście w recepcji.
 - 8) zrekompensować Zeitraum szkody w Apartamencie lub Częściach Wspólnych, w tym w wyposażeniu lub elementach obiektów, spowodowane przez Najemcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność (w tym Gości); wszelkie szkody powstałe w Apartamencie w czasie trwania Najmu uważa się za wyrządzone umyślnie. W takim przypadku odpowiednie odszkodowanie zostanie ustalone na podstawie faktury lub innego dokumentu rozliczeniowego wystawionego przez podmiot, która naprawił szkodę, lub wg kosztorysu sporządzonego przez Zeitraum.
 - 9) udostępnić Apartament do niezbędnych przeglądów technicznych urządzeń i instalacji elektrycznych, przeciwpożarowych oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej.
 - 10) w przypadku Apartamentów nieserwisowanych - posprzątać i oddać Apartament w takim samym stanie, w jakim Najemca go otrzymał przy rozpoczęciu Najmu.
2. Zabronione jest w szczególności:
- 1) bez wyraźnej zgody Zeitraum dokonywać jakichkolwiek zmian w Apartamencie, nawet jeśli nie ingerują one w jego substancję, w tym nie wolno dokonywać zmian budowlanych, takich jak przebudowy lub naprawy, lub zmian w sposobie użytkowania Apartamentu lub Części Wspólnych,
 - 2) modyfikować lub zmieniać zawartość Apartamentu lub znajdującego się w nim wyposażenia, w tym zakazane jest dokonywanie samodzielnie napraw, w szczególności ścian, wykładzin, podłóg, dywanów lub okładzin ściennych, drzwi i okien, mebli, sprzętu AGD, armatury wodnej i sanitarnej, grzejników itp.,
 - 3) malować ściany, podłogi, wykładziny, drzwi lub okna, wiercić w ścianach, wbijać młotkiem w jakiekolwiek elementy lub w jakikolwiek inny sposób je naruszać,
 - 4) malować, owijać lub w inny sposób ingerować w wygląd lub działanie sprzętu AGD, armatury wodnej i sanitarnej, grzejników itp.,
 - 5) zasłaniać, odkręcać czujki systemu przeciwpożarowego lub zakłócać ich pracę, w przypadku złamania tego zakazu zostanie nałożona kara w wysokości 60 euro.
 - 6) wieszać jakiekolwiek obrazy, plakaty itp., zarówno w Apartamencie, jak i w Budynku, przy użyciu taśm, klejów, gwoździ, plasteliny, pinezek itp. (ogłoszenia i plakaty mogą być wywieszane w miejscu do tego przeznaczonym za wyraźną zgodą Zeitraum),
 - 7) używać sprzętu elektrycznego lub elektronicznego, który zużywa ponad standardową ilość energii elektrycznej (koparki Bitcoin itp.), w tym sprzętu typowo przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej, np. wytwórstwa, produkcji lub podobnej działalności,

- 8) wyrzucać jakiegokolwiek przedmioty przez okna w Apartamencie lub Budynku,
- 9) korzystać z innego Apartamentu niż ten, który jest objęty Umową, także w przypadku, gdy inne Apartamenty w tym segmencie pozostają bez najemców,
- 10) używać materacy i wkładek do łóżek bez ochraniaczy na materac i pościeli. Znaczne zniszczenia lub uczynienie ich niezdatnymi do użytku przez kolejnych najemców będą skutkowały nałożeniem na Najemcę kary pieniężnej na pokrycie kosztów prania oraz wymiany na nowe.

§ 5

ZASADY UŻYTKOWANIA

1. W godzinach od 22:00 do 06:00 zabrania się hałasowania osób, które mogłyby przeszkadzać sąsiadom/gościom w innych Apartamentach Zeitraum Raclawicka.
2. W przypadku Apartamentu dopuszczalne jest zakwaterowanie maksymalnie 2 osób. W sytuacji, gdy liczba Gości jest większa dwóch, Najemcy zobowiązani są do korzystania z Części Wspólnych takich jak kuchnia, salon, sala gier itp.
3. Grupy lub organizacje mogą działać w Częściach Wspólnych po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. Zabrania się:
 - 1) prowadzenia na terenie Apartamentu jakiegokolwiek działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej, sprzedażowej, wytwórczej, gastronomicznej lub jakiegokolwiek innej działalności zawodowej lub podobnej,
 - 2) przetrzymywania zwierząt lub przyjmowania dzieci poniżej 16 roku życia bez opieki na terenie Apartamentów Zeitraum Raclawicka lub w Apartamencie,
 - 3) wnoszenia i spożywania alkoholu na terenie Apartamentów Zeitraum Raclawicka,
 - 4) spożywania, przetrzymywania, wytwarzania lub używania na terenie Apartamentów Zeitraum Raclawicka substancji niedozwolonych,
 - 5) przechowywania na terenie Apartamentów Zeitraum Raclawicka substancji trujących, śmiertecznych, łatwopalnych, toksycznych lub w inny sposób niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub powodujących uciążliwości dla środowiska,
 - 6) palenia na terenie Apartamentów Zeitraum Raclawicka papierosów, e-papierosów, IQOS, a także używania podgrzewaczy tytoniu lub podobnych urządzeń (bongo, fajka wodna, fajka). Za palenie w Apartamentach Zeitraum Raclawicka zostanie nałożona kara w wysokości 120 euro. Za palenie w pokoju zostanie nałożona kara w wysokości 120 EUR, pokrywająca całkowity koszt odświeżenia Apartamentu z zapachu i sadz powstałych w wyniku palenia,
 - 7) palenia świec lub kadzideł,
 - 8) używania urządzeń mogących uszkodzić Apartament lub Apartamenty Zeitraum Raclawicka, bądź też spowodować niebezpieczeństwo lub uciążliwości dla Najemców lub ich Gości, np. używania sprzętu AGD w sposób niezgodny z miejscami do tego wyznaczonymi, gotowania, podgrzewania lub przechowywania w Apartamentach Zeitraum Raclawicka rzeczy śmiertecznych lub nieświeżych
 - 9) wywieszania plakatów lub ogłoszeń poza miejscami wyznaczonymi do tego celu w Apartamentach Zeitraum Raclawicka
5. Za nieprzestrzeganie powyższych zasad będą nakładane kary zgodnie z aktualnie obowiązującym Wykazem Kar.
6. W przypadku alarmu pożarowego lub alarmu bombowego w Apartamentach Zeitraum Raclawicka, sprawca zostanie obciążony kosztami przyjazdu straży pożarnej i/lub Policji zgodnie z fakturą otrzymaną przez Zeitraum.
7. Niedozwolone są wszelkie działania lub zaniechania mogące zakłócić spokój innych Najemców, w szczególności takie, które mogą skutkować emisją hałasu powyżej normalnego poziomu.

8. Zabronione są również wszelkie działania lub zaniechania, które naruszają porządek publiczny lub dobre obyczaje.

§ 6

PRAWA I OBOWIĄZKI ZEITRAUM

1. Zgodnie z Umową Najmu, Zeitraum:
 - 1) zapewnia możliwość korzystania przez Najemcę /udostępnia Najemcy Apartament i Części Wspólne,
 - 2) sprząta i obsługuje Części Wspólne,
 - 3) dokonuje wszelkie naprawy w Apartamentach Zeitraum Raławicka, w tym w Apartamencie, co dotyczy też napraw wyposażenia, którego modyfikacja lub naprawa jest Najemcy wzbroniona,
 - 4) zapewnia zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków do i z Apartamentu, zaopatrzenie w ciepło i energię elektryczną oraz dostęp do Internetu, przy czym Zeitraum nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w świadczeniu tych usług spowodowane lub wynikające z przestojów lub usterek po stronie dostawców tych mediów,
 - 5) obsługuje wszelkie reklamacje zgłaszane przez Najemcę w Recepcji, telefonicznie lub za pośrednictwem formularza kontaktowego na Stronie Internetowej – reklamacje będą rozpatrywane niezwłocznie, a w przypadku zasadności reklamacji Zeitraum podejmie działania naprawcze w zależności od sytuacji i rodzaju reklamacji.
2. Zeitraum ma prawo do:
 - 1) pobierania Czynszu zgodnie z § 7 poniżej,
 - 2) dochodzenia i potrącania ewentualnych roszczeń z Kaucji zabezpieczającej zgodnie z § 7 poniżej,
 - 3) powierzania pracownikom Zeitraum lub osobom trzecim wykonywanie praw i obowiązków Zeitraum wynikających z Umowy Najmu,
 - 4) wyznaczenia spośród pracowników Zeitraum lub osób trzecich, Administratora upoważnionego do działania na rzecz Zeitraum w określonych dziedzinach,
 - 5) zainstalowania urządzeń monitoringu wizyjnego w Częściach Wspólnych, przy Recepcji oraz przy wejściu do Apartamentów Zeitraum Raławicka,
 - 6) przeniesienia Najemcy do innego Apartamentu,
 - 7) wejścia do Apartamentu:
 - a) niezwłocznie w sytuacji awaryjnej, w tym w szczególności w przypadku wystąpienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia lub pożaru, lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia, że Apartament jest zajmowany przez osobę potrzebującą pomocy lub że na jego terenie prowadzone są działania niezgodne z prawem lub naruszane są obowiązujące przepisy prawa,
 - b) w celu dokonania niezbędnych napraw lub prac konserwacyjnych, przeglądów technicznych lub innych, w tym mających wpływ na stan techniczny budynku i jego użytkowanie, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, przy czym w celu skorzystania z tego uprawnienia, Zeitraum powiadomi Najemcę o terminie naprawy, prac konserwacyjnych lub przeglądów i może skorzystać z prawa wstępu do Apartamentu wyłącznie w przypadku nieobecności Najemcy w Apartamencie w tym terminie.
 - c) w celu sprawdzenia czystości Apartamentu i prawidłowego korzystania z przedmiotów znajdujących się w Apartamencie lub w celu realizacji Usług.
 - d) w przypadku podejrzenia, że na terenie Apartamentu znajduje się osoba trzecia, która nie jest Najemcą Apartamentów Zeitraum Raławicka.
 - 8) sprawdzania czystości części wspólnych, w tym lodówek oraz
 - 9) nakładania kar pieniężnych zgodnie z §5 ust. 5) OWN.

§ 7
CZYN SZ I INNE OPŁATY; KAUCJA NA ZABEZPIECZENIE

1. Na podstawie Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania Czynszu w wysokości określonej w Umowie oraz Opłat za zamówione przez Najemcę Usługi, które nie są wliczone do Czynszu – zgodnie z Cennikiem Usług zawartym w **Załączniku nr 1** do OWN. Najemca zobowiązany jest również do uiszczenia jednorazowej Opłaty Administracyjnej przy zawarciu Umowy. Wszelkie płatności muszą być dokonywane w terminach określonych w Umowie Najmu.
2. Opłata Administracyjna uiszczana jest jednorazowo przy zawarciu pierwszej Umowy w wysokości 65 EUR.
3. Zeitraum przyjmuje płatność Kaucji na zabezpieczenie, Czynszu, Opłaty Administracyjnej oraz Opłaty za Usługi zamówione przez Najemcę, a niewliczone w Czynsz w Euro lub jako równowartość w PLN – zgodnie z wyborem podjętym w Umowie:

W formie przelewu na konto bankowe ZEITRAUM w walucie EUR:

mBank S.A.
ZEITRAUM SP. Z O.O.
Wspólna 35/9, 00-519 WARSZAWA

EUR Czynsz i inne płatności (opłaty, kary itp.)

IBAN: PL42 1140 2062 0000 3244 0600 1014

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

Kaucja w EUR

IBAN PL15 1140 2062 0000 3244 0600 1015

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

W formie przelewu na konto bankowe ZEITRAUM w walucie PLN:

PLN Czynsz i inne płatności (opłaty, kary itp.)

IBAN: xxxxxxxxxxxxxx

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

Kaucja w PLN

IBAN xxxxxxxxxxxxxx

BIC/SWIFT: BREXPLPWXXX

Uznaje się przy tym że płatność jest dokonywana w dniu, w którym konto Zeitraum zostanie zasilone odpowiednią kwotą.

5. Sposób uiszczania Czynszu i Opłaty za dodatkowe zamówione Usługi (jeśli dotyczy) jest wskazywany przez Najemcę przy zawieraniu Umowy. Najemca zobowiązany jest do złożenia stosownego oświadczenia poprzez zaznaczenie odpowiedniego pola pod nagłówkiem "Wybierz metodę płatności" w Aplikacji lub poprzez zaznaczenie odpowiedniego oświadczenia w pisemnej Umowie.
6. W przypadku wyboru przez Najemcę płatności przelewem, Najemca będzie podawał swoje imię i nazwisko oraz okresu najmu w każdym polu opisu przelewu, na co wyraża zgodę.
7. Wysokość Kaucji na zabezpieczenie opiewa na kwotę wskazaną w Umowie Najmu.
8. W przypadku, gdy Najemcą jest osoba na stałe zamieszkała za granicą, wysokość Kaucji na zabezpieczenie ulega powiększeniu o dodatkową kwotę z tytułu wyższych kosztów wyegzekwowania ewentualnych należności.

9. Opłaty za częściowe miesiące trwania Najmu, w szczególności w przypadku, gdy Umowa Najmu została zawarta w połowie miesiąca lub wygasa przed końcem kolejnego pełnego miesiąca, będą naliczane proporcjonalnie do czasu trwania Najmu w danym miesiącu w stosunku do liczby dni w tym miesiącu. Okres najmu wynika bezpośrednio z Umowy i jest niezależny od daty faktycznego wprowadzenia się lub wyprowadzki Najemcy z Apartamentu.
10. Kaucja na zabezpieczenie musi zostać wpłacona w odpowiedniej wysokości w terminie określonym w § 2 powyżej.
11. Kaucja na zabezpieczenie może zostać wykorzystana na zaspokojenie ewentualnych roszczeń Zeitraum wobec Najemcy, w szczególności z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu (oraz Opłat za Usługi lub roszczeń o odszkodowanie za jakiegokolwiek szkody w majątku ZEITRAUM lub szkody w majątku osób trzecich, do czego Zeitraum jest zobowiązany, m.in. do pokrycia kosztów nowego klucza, breloków i kart dostępu w przypadku ich zgubienia (kara za zgubioną kartę - 25 EUR).
12. Zeitraum nie zwraca Najemcy Kaucji na zabezpieczenie w przypadku podnajęcia przez Najemcę Apartamentu w Apartamentach Zeitraum Raclawicka na rzecz osoby trzeciej.
13. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu lub Opłat za dodatkowo zamówione Usługi, Zeitraum wyśle Najemcy pocztą elektroniczną przypomnienie w ciągu 2 dni od terminu płatności. W przypadku braku wpłaty do końca 3 dnia od upływu terminu płatności, Zeitraum jest uprawniony do potrącenia należności przysługujących jej od Najemcy z Kaucji na zabezpieczenie, o czym Najemca zostanie powiadomiony za pośrednictwem poczty elektronicznej. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji na zabezpieczenie w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

§ 8

ZMIANY UMOWY LUB OWN

1. OWN mogą zostać zmienione przez Zeitraum poprzez wywieszenie stosownej informacji w Apartamentach Zeitraum Raclawicka oraz powiadomienie Najemcy o wszelkich zmianach za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Wszelkie zmiany OWN wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.
3. W przypadku zmiany OWN, Najemca ma prawo wypowiedzieć Umowę Najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu przez Najemcę zgodnie z ust. 3 powyżej lub gdy zmiana OWN wejdzie w życie w okresie wypowiedzenia Najemcy, poprzednia wersja OWN wiąże Najemcę do czasu rozwiązania Umowy Najmu, chyba że zmiana wynika ze zmiany właściwych przepisów, z orzeczenia sądu nakładającego lub zmieniającego uprawnienia lub z decyzji organów administracyjnych.
5. W przypadku zmiany ceny Usług przez ich dostawców w odniesieniu do Usług zawartych w Czynszu, Zeitraum jest uprawniony do zmiany wysokości Czynszu w sposób odzwierciedlający zmianę cen odpowiednich Usług na podstawie jednostronnego zawiadomienia doręczonego Najemcy.
6. Zmiana wysokości Najmu obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym Najemca został powiadomiony zgodnie z § 8 ust. 6 powyżej.
7. Zeitraum jest uprawniony do zmiany wysokości Czynszu w ten sposób nie częściej niż raz na dwa miesiące trwania Najmu.
8. Najemca ma prawo wypowiedzieć Umowę w przypadku istotnej podwyżki Czynszu.
9. Zeitraum jest również uprawniony do podwyższenia Czynszu o wskaźnik inflacji (wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych) ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy zawsze w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Podstawą do podwyższenia Czynszu będzie zawsze Czynsz obowiązujący w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Podwyżka Czynszu zostanie dokonana po opublikowaniu wskaźnika przez Główny Urząd Statystyczny, poprzez jednostronne powiadomienie Zeitraum wysłane do Najemcy, przy czym podwyżka ta będzie zawsze obowiązywała od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca został powiadomiony o tym przez Zeitraum zgodnie z OWN.

§ 9 OKRES OBOWIĄZYWANIA I ZAKOŃCZENIE NAJMU

1. Umowa Najmu zawierana jest na czas oznaczony w Umowie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) opóźnień w zapłacie Czynszu za jeden pełny okres płatności,
 - 2) nieuzupełnienia Kaucji na zabezpieczenie w terminie określonym w OWN,
 - 3) gdy Najemca niszczy lub czyni niezdatnym do używania Apartament lub Apartamenty Zeitraum Raławicka, w tym jakiegokolwiek wyposażenie lub sprzęt znajdujący się w nich albo stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa innych Najemców lub Gości lub bezpieczeństwa publicznego,
 - 4) rażących lub powtarzających się naruszeń przez Najemcę postanowień Umowy lub OWN, w szczególności Regulaminu Apartamentów Zeitraum Raławicka, a także naruszenia zasad współżycia społecznego i dobrych stosunków sąsiedzkich, które uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z pozostałych Apartamentów lub Części Wspólnych,
 - 5) podnajmowania lub udostępniania w inny sposób Apartamentu lub jakiegokolwiek jego części osobom trzecim,
 - 6) gdy Najemca przyjmuje Gości wbrew postanowieniom OWN.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego lub ciągłego naruszania przez Wynajmującego postanowień Umowy lub OWN określonych w §6 ust. 1.
4. Najemca może również wypowiedzieć Umowę Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, przed rozpoczęciem Najmu określonego w Umowie (przed zameldowaniem się w Apartamencie). W przypadku złożenia wypowiedzenia w terminie 30 dni przed rozpoczęciem okresu Najmu, Najemca ma prawo do otrzymania zwrotu całej kwoty wpłaconej Kaucji na zabezpieczenie. W przypadku, gdy wypowiedzenie zostanie złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed rozpoczęciem okresu Najmu, Kaucja nie podlega zwrotowi. Opłata Administracyjna nie podlega zwrotowi niezależnie od momentu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu.
5. Jeżeli Umowa zostanie rozwiązana przez Najemcę przed rozpoczęciem okresu Najmu, ale Umowa została później fizycznie podpisana przez Najemcę, ma ona moc prawną i nie może zostać wypowiedziana.
6. W przypadku wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego, na podstawie postanowień §9 ust. 2, Kaucja na zabezpieczenie nie podlega zwrotowi.
7. Wypowiedzenie powinno nastąpić w formie pisemnej lub dokumentowej, w oświadczeniu przesłanym na adres e-mail drugiej Strony.
8. Niezależnie od powyższego, jeżeli Najemcą jest konsument, który zawarł Umowę zawartą na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa, może on w terminie 14 dni odstąpić od tej Umowy bez podania przyczyny i bez ponoszenia kosztów, korzystając ze wzoru oświadczenia o odstąpieniu od Umowy stanowiącego **Załącznik nr 3** do OWN.

§ 10 WYGAŚNIĘCIE NAJMU

1. Po upływie Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż do godziny 11:00 ostatniego dnia obowiązywania Umowy, zwrócić Apartament do Zeitraum, wolny od jakichkolwiek przedmiotów, osób i innych obciążeń, a także zwrócić wyposażenie Apartamentu, kartę i klucze w takim samym stanie, w jakim był w chwili wydania Najemcy, biorąc pod uwagę zwykłe zużycie przy prawidłowym użytkowaniu.

2. Zeitraum pobiera opłatę za sprząatanie końcowe w wysokości 60 EUR za osobę. Opłata ta zostanie potrącona z Kaucji lub uiszczona przez Najemcę w recepcji przy wyjeździe.
3. Niezastosowanie się do wymogu zwrotu wyposażenia, karty i kluczy do Apartamentu będzie skutkowało naliczeniem kary w wysokości 60 EUR za każdy przedmiot.
4. Przekazanie Apartamentu do Zeitraum powinno być udokumentowane w protokole zdawczo-odbiorczym. Zwrot Apartamentu Zeitraum odbędzie się po podpisaniu protokołu przekazania w obecności pracownika administracji Zeitraum od poniedziałku do piątku w godzinach 09:00 – 15:30. Odmowa podpisania protokołu przez Najemcę będzie skutkowałą możliwością jego jednostronnego podpisania przez Zeitraum.
5. W przypadku opóźnienia w wywiązaniu się z obowiązku zwrotu Apartamentu zgodnie z ust. 1, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zeitraum kary umownej w wysokości dwukrotności Czynszu za dobę powiększonej o Opłatę Administracyjną za każdy dzień opóźnienia, co nie uchybia możliwości dochodzenia przez Zeitraum na zasadach ogólnych odszkodowania za szkodę przewyższającą wysokość zastrzeżonej kary umownej. Zeitraum ma prawo do pokrycia swoich roszczeń o kary umowne i odszkodowanie z Kaucji.
6. Po upływie okresu Najmu, w ciągu 30 dni od dnia zakończenia Najmu i gdy Najemca poda numer rachunku bankowego, zgodnie z ust. 1, Kaucja na zabezpieczenie, po ewentualnych potrąceniach, zostanie zwrócona Najemcy poprzez wpłatę dokonaną na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę w wiadomości e-mail, o ile numer rachunku bankowego zostanie wskazany przed zwrotem Kaucji.
7. Wszelkie koszty prowizji i opłat związanych ze zwrotem Kaucji na zabezpieczenie pokrywa Najemca.
8. W przypadku, gdy Najemca pozostawi w Apartamencie jakiegokolwiek przedmioty po upływie okresu najmu, a w protokole zdawczo-odbiorczym nie zostanie zawarta żadna wzmianka o tym fakcie, Zeitraum poprosi Najemcę za pośrednictwem poczty elektronicznej o odebranie takich rzeczy w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Po upływie tego terminu Zeitraum jest uprawniony do podjęcia takich przedmiotów, usunięcia ich z Apartamentu i przechowania w miejscu przez siebie wybranym na koszt i ryzyko Najemcy, o czym Najemca zostanie powiadomiony w odrębnej wiadomości e-mail.
9. Ponadto Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu, jeżeli Najemca nie dokona odbioru Apartamentu w terminie określonym w Umowie najpóźniej w terminie 3 dni od dnia wyznaczonego na jego odbiór. Okres ten może zostać przedłużony przez Zeitraum w formie dokumentowej (wiadomość e-mail wysłana na adres podany podczas rejestracji w Aplikacji lub inny adres wskazany przez użytkownika).
10. W przypadku wypowiedzenia Umowy lub w przypadku odstąpienia od Umowy przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli Najemca dokonał jakichkolwiek płatności z tytułu Umowy, to nie podlegają one zwrotowi.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wyraźnie wyklucza się możliwość potrącenia jakichkolwiek wierzytelności przysługujących Najemcy wobec Zeitraum z jakiegokolwiek należnościami o zapłatę Czynszu, Opłaty Administracyjnej lub Kaucji zabezpieczającej.

2. Zmiany Umowy, inne niż zmiany OWN, wymagają zgody obu Stron i dokonania ich co najmniej w formie dokumentowej pod rygorem nieważności.
3. Stosunek Najmu podlega prawu polskiemu, w szczególności do niniejszych Ogólnych Warunków Najmu i Umowy stosuje się Kodeks Cywilny. Zastosowanie przepisów ustawy o ochronie lokatorów nie ma zastosowania, ponieważ stosunek najmu wyraźnie nie jest zawierany w celu zamieszkania, a jedynie na w celu krótkoterminowego zakwaterowania, zaś Apartamenty są wyłącznie jednostkami zbiorowego zakwaterowania, a nie są lokalami mieszkalnymi dopuszczonymi do zajmowania w celach zamieszkania. Budynek Apartamenty Zeitraum Raławicka nie jest hotelem ani podobnym obiektem, w związku z czym Zeitraum nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy i jego Gości wniesione do Apartamentu lub Apartamentów Zeitraum Raławicka. Wnoszenie wszelkich przedmiotów do Apartamentu i/lub Apartamentów Zeitraum Raławicka odbywa się na własne ryzyko Najemcy i jego Gości.
4. Sądem właściwym do rozpoznawania spraw związanych z niniejszą Umową jest sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce siedziby Apartamentów Zeitraum Raławicka.
5. W przypadku, gdy Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych, wersja polska ma pierwszeństwo i jest rozstrzygająca.

Załącznik nr 1
CENNIK USŁUG NIE WLICZONYCH W CZYNSZ

Załącznik nr 2
ZGODA NAJEMCY NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWY

Nota informacyjna o ochronie prywatności – students.zeitraum.re
Administrator danych osobowych

Administratorem danych osobowych przetwarzanych w związku z korzystaniem ze strony internetowej <https://www.students.zeitraum.re/> jest:

Zeitraum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Wspólnej 35, lok. 9 (00-519 Warszawa), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000813737

Cele i podstawa prawna przetwarzania

Dane użytkowników przetwarzane są w następujących celach:

- zapewnienie prawidłowego funkcjonowania strony internetowej (np. zapisywanie preferencji dotyczących plików cookie),
- komunikacja z użytkownikiem (np. za pośrednictwem formularza kontaktowego),
- świadczenie usług lub przygotowanie ofert,
- wypełnianie obowiązków prawnych ciążących na administratorze.

Podstawy prawne przetwarzania danych obejmują:

- art. 6 ust. 1 lit. a RODO (zgoda osoby, której dane dotyczą),
- art. 6 ust. 1 lit. b RODO (wykonanie umowy lub podjęcie działań przed jej zawarciem),
- art. 6 ust. 1 lit. c RODO (wypełnienie obowiązku prawnego),
- art. 6 ust. 1 lit. f RODO (prawnie uzasadniony interes administratora).

Kategorie przetwarzanych danych

Administrator może przetwarzać w szczególności następujące dane:

- dane identyfikacyjne (np. imię, nazwisko),
- dane kontaktowe (np. adres e-mail, numer telefonu),
- dane związane z korzystaniem ze strony internetowej (np. adres IP, identyfikatory plików cookie, dane przeglądarki).

Odbiorcy danych

Dane mogą być udostępniane następującym kategoriom odbiorców:

- podmiotom przetwarzającym dane w imieniu administratora (np. dostawcom usług IT),
- podmiotom uprawnionym na mocy przepisów prawa (np. organom publicznym).

Przekazywanie danych do państw trzecich

Co do zasady dane osobowe nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (EOG). W przypadku gdyby takie przekazanie miało miejsce, będzie ono realizowane zgodnie z rozdziałem V RODO, a administrator zapewni odpowiedni poziom ochrony danych.

Okres przechowywania danych

Dane osobowe będą przetwarzane przez okres:

- niezbędny do realizacji celu przetwarzania,
- do czasu wycofania zgody (w przypadku, gdy podstawą przetwarzania jest zgoda),
- zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (np. obowiązek przechowywania dokumentów księgowych).

Prawa osób, których dane dotyczą

Każda osoba, której dane są przetwarzane, posiada prawa wynikające z RODO, w tym:

- prawo dostępu do danych,
- prawo do sprostowania danych,
- prawo do usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym”),
- prawo do ograniczenia przetwarzania,
- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania,
- prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.

Organ nadzorczy w Polsce

Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO)

ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa

<https://uodo.gov.pl/>

W przypadku pytań dotyczących przetwarzania danych prosimy o kontakt z administratorem:

info@zeitraum.re

Załącznik nr 3

WZÓR OŚWIADCZENIA KONSUMENTA O ODSTĄPIENIU OD UMOWY NAJMU ZAWARTEJ
NA ODLEGŁOŚĆ W TERMINIE 14 DNI OD DNIA ZAWARCIA UMOWY