

## UMOWA NAJMU POKOJU W AKADEMIKU COLLEGIA

Zawarta w dniu ..... r.\* w Gdańsku pomiędzy: (\*dzień dokonania rezerwacji w systemie rezerwacyjnym)

**SILVER ROCK INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gdańsku (80-216) przy ul. Sobieskiego 13, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000398432, NIP: 7010317713, REGON: 145836795,  
reprezentowaną przez: - pełnomocnika,

zwaną w dalszej części Umowy „**Wynajmującym**”,

a

Pan/i: .....

adres zamieszkania: .....

dowód osobisty nr: .....

PESEL: .....

nr telefonu: .....

adres email: .....

zwanym/ą w dalszej części Umowy „**Najemcą**”, (\*zgodnie z danymi wskazanymi w procesie rezerwacji)

zwanymi również łącznie: „**Stronami**” lub osobno: „**Stroną**”,

o następującej treści:

### §1. Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Sobieskiego 13 na działce ewidencyjnej nr 244/1, o powierzchni 0,6417 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku pod numerem KW GD1G/00064450/8, na którym usytuowany jest obiekt zamieszkania zbiorowego w postaci kampusu akademickiego, wraz ze strefą usług oraz jednopiętrowym garażem podziemnym (dalej jako: „Akademik”).
2. Najemca oświadcza, iż dane podane Wynajmującemu podczas procesu zawierania niniejszej Umowy, jak i w samej Umowie są zgodne z prawdą i nie uległy zmianie. Najemca oświadcza ponadto, że zapoznał się z Regulaminem Akademika Collegia (dalej jako: „Regulamin”) i akceptuje jego postanowienia. Regulamin wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej Umowy.
3. Wyrażenia zawarte w niniejszej Umowie pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane, mają znaczenia nadane w Regulaminie.

### §2. Przedmiot i czas trwania najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania lokal typu ..... położony w Akademiku (dalej jako: „Pokój”) na warunkach przewidzianych w Umowie oraz Regulaminie, a Najemca Pokój ten przyjmuje.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania jedno miejsce parkingowe podziemne (dalej jako: „Miejsce parkingowe”) na warunkach przewidzianych w Umowie oraz Regulaminie, a Najemca to Miejsce parkingowe Przyjmuje.
3. W ramach stosunku najmu Najemca jest uprawniony do korzystania z jednego miejsca postojowego znajdującego się w przechowalni rowerów (dalej jako: „Miejsce postojowe dla roweru”). Najemca przyjmuje

do wiadomości, iż korzystanie z Miejsca postojowego dla roweru będzie możliwe tylko i wyłącznie w przypadku dostępności wolnego miejsca do przechowania roweru w momencie chęci jego przechowania.

4. Umowa najmu Pokoju zostaje zawarta na czas oznaczony (\*według terminu wybranego w procesie rezerwacji):  
od dnia .....r. do dnia 27 czerwca 2024 r.\*  
od dnia 01 października 2023 r. do dnia 27 czerwca 2024 r.\*
5. Umowa najmu Miejsca parkingowego zostaje zawarta na czas oznaczony (\*według terminu wybranego w procesie rezerwacji):  
od dnia .....r. do dnia 27 czerwca 2024 r.\*  
od dnia 01 października 2023 r. do dnia 27 czerwca 2024 r.\*
6. Pokój posiada dostęp do energii elektrycznej i ciepłej wody oraz jest ogrzewany, będąc umeblowanym i wyposażonym, co potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy (dalej jako: „Protokół”), stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy najmu, który zostanie spisany przez Strony w Dniu przekazania Pokoju.
7. Przekazanie Pokoju nastąpi nie wcześniej niż pierwszego dnia obowiązywania Umowy najmu z jednoczesnym wręczeniem Najemcy Karty pokojowej, o której mowa w Regulaminie, przy czym fakt jej zgubienia, uszkodzenia lub kradzieży wiąże się z koniecznością uiszczenia na rzecz Wynajmującego opłaty za ponowne jej wydanie w wysokości 50,00 zł. Przekazanie Pokoju nastąpi pod warunkiem uiszczenia przez Najemcę kwoty Kaucji oraz Opłaty Administracyjnej, na warunkach i w wysokości wskazanej w Regulaminie oraz w niniejszej Umowie najmu. Szczegółowe zasady korzystania z Pokoju oraz z Części wspólnych znajdujących się w Akademiku, w szczególności odnoszące się do praw i obowiązków Najemcy oraz Wynajmującego opisane zostały w Regulaminie i poszczególnych regulaminach korzystania z Części wspólnych.

### §3. Czynnysz

1. W ramach niniejszej Umowy najmu Najemca jest obowiązany do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości ..... zł (słownie: ..... <sup>00</sup>/<sub>100</sub> ) (\*zgodnie wyborem wskazanym w procesie rezerwacji i obowiązującym cennikiem) za korzystanie z Pokoju oraz czynszu w wysokości **100 zł (słownie: sto złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>)** (\*zgodnie z obowiązującym cennikiem) za korzystanie z Miejsca parkingowego (w przypadku zawarcia umowy na korzystanie z miejsca parkingowego), płatnego z góry do 5 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy w **Alior Bank S.A. 66 2490 0005 0000 4650 6245 4555**, podając w tytule przelewu każdorazowo swoje imię, nazwisko, numer zajmowanego Pokoju oraz nazwę miesiąca, którego płatność dotyczy („Czynsz”), przy czym pierwsza płatność Czynnyszu nastąpi nie później niż w Dniu przekazania Pokoju.
2. Wysokość Czynnyszu obejmuje zużycie przez Najemcę ilość energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie Pokoju, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zużycie tych mediów w Pokoju będzie ponadnormatywne (tj. będzie przekraczać o więcej niż 20% średniego zużycia mediów we wszystkich pokojach Akademika) Najemca będzie zobowiązany do dopłaty nadwyżki zużytych mediów w najmowanym Pokoju ponad średnie zużycie mediów w pozostałych pokojach Akademika.
3. Płatny przez Najemcę Czynnysz obejmuje opłatę za korzystanie z Miejsca postojowego dla roweru, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy.
4. Za datę zapłaty Czynnyszu uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Czynnysz płatny przez Najemcę 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, zostanie naliczony proporcjonalnie do okresu najmu w danym miesiącu w stosunku do liczby dni w tym miesiącu. W razie uprzedniej płatności Czynnyszu, kwota nadpłacona zostanie zwrócona Najemcy na rachunek bankowy, z którego została dokonana, w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia stosunku najmu lub

zaliczona na poczet kolejnego czynszu najmu. Okres najmu wynika wprost z niniejszej Umowy i jest niezależny od terminu faktycznego wprowadzenia się lub wyprowadzenia Najemcy z Pokoju.

6. Strony dopuszczają doręczenia faktur oraz innych dokumentów księgowych w drodze elektronicznej, uznając je za doręczone w dniu wysłania na adres elektroniczny wskazany przez Najemcę.
7. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 może być zwaloryzowany przez Wynajmującego według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w następnym miesiącu po miesiącu, w którym wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie wyższy niż 20% w skali roku.

#### **§4. Kaucja i Opłata administracyjna**

1. Na zasadach wskazanych w Regulaminie, warunkiem skuteczności niniejszej Umowy najmu jest wpłacenie przez Najemcę kaucji mającej na celu zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego związanych z niniejszą Umową najmu, w szczególności z tytułu kar umownych, opóźnień w zapłacie Czynszu, kosztów napraw wynikających z niewłaściwego używania mienia Wynajmującego czy szkód wyrządzonych w tym mieniu, jak i innych świadczeń wynikających z niniejszej Umowy lub Regulaminu, w wysokości 2.300,00 zł (dalej jako: „Kaucja”).
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonania potrącenia jakiegokolwiek wymagalnej należności od Najemcy z kwotą Kaucji. Wynajmujący oświadcza, iż jest on uprawniony do dochodzenia roszczeń przysługujących przeciwko Najemcy przewyższających kwotę Kaucji.
3. W przypadku całkowitego lub częściowego zaspokojenia przez Wynajmującego roszczeń z Kaucji, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty Kaucji do pełnej wysokości w terminie 7 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do jej uzupełnienia.
4. Z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Regulaminie oraz w §5 ust. 2 pkt e) Umowy Kaucja zostaje zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 30 dni od dnia zakończenia stosunku najmu licząc od dnia dostarczenia Wynajmującemu formularza zwrotu Kaucji, po dokonaniu ewentualnych potrąceń wszelkich roszczeń przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy w związku z zawartą Umową najmu. Dopuszczalność potrącenia wszelkich wierzytelności przysługujących Najemcy przeciwko Wynajmującego zostaje wyłączona.
5. Poza koniecznością uiszczenia Kaucji, warunkiem skuteczności niniejszej Umowy najmu jest wpłacenie przez Najemcę jednorazowej Opłaty administracyjnej na warunkach i wysokości wskazanej w Regulaminie, która nie podlega zwrotowi Najemcy w przypadku wygaśnięcia, rozwiązania czy wypowiedzenia niniejszej Umowy najmu.
6. Kaucja i Opłata administracyjna winny być dokonane na rachunek bankowy Wynajmującego w **Alior Bank S.A. 66 2490 0005 0000 4650 6245 4555**, nie później niż 3 dni od zawarcia umowy.

#### **§5. Zakończenie stosunku najmu**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wskazany w § 2 Umowy i poza przypadkami wskazanymi w ust. 2 nie może być rozwiązana za wypowiedzeniem przez żadną ze Stron.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
  - a. jest w zwłoce z zapłatą Czynszu za co najmniej 1 pełen okres płatności, pomimo uprzedniego zawiadomienia go o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, 7 dniowego terminu do zapłaty zaległego Czynszu;
  - b. narusza w sposób rażący lub uporczywy postanowienia niniejszej Umowy, Regulaminu, poszczególnych regulaminów korzystania z Części wspólnych oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa, jak również czyni uciążliwym korzystanie z innych Pokoi lub Części wspólnych i nie zaprzestanie takiego

- naruszania pomimo otrzymania uprzedniego zawiadomienia go o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu;
- c. uszkadza, czyni niezdanym do użytku Pokój oraz mienie znajdujące się w Akademiku, bądź też stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa innych osób lub bezpieczeństwa powszechnego;
  - d. oddaje Pokój lub jego część w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej;
  - e. nie uzupełnia Kaucji zgodnie z §4 ust. 3 niniejszej Umowy najmu pomimo wyznaczenia mu dodatkowego, 7 dniowego terminu do jej uzupełnienia.
3. Wynajmujący zastrzega, że w przypadku dokonanego wypowiedzenia w sposób wskazany w ust. 2 powyżej oraz w przypadku rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron przed terminem jej obowiązywania, Najemcy nie przysługuje zwrot Kaucji.
  4. Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy najmu bez terminu wypowiedzenia w przypadku rażącego i uporczywego naruszenia przez Wynajmującego postanowień Umowy oraz Regulaminu, które nie zostanie usunięte pomimo otrzymania uprzedniego wezwania.
  5. Wypowiedzenia Umowy najmu, jak również wszystkich zawiadomień i wezwań, można dokonać w formie pisemnej lub dokumentowej, wysyłając je na adres poczty elektronicznej drugiej Strony.

### **§6. Wydanie Pokoju po wygaśnięciu Umowy najmu**

1. Najpóźniej ostatniego dnia obowiązywania niniejszej Umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do wydania Pokoju wraz z Kartą pokojową Wynajmującemu, w stanie wolnym od wad oraz niezmienionym pod względem ilościowym i jakościowym, w ramach prawidłowego użytkowania. Najemca jest zobowiązany z odpowiednim wyprzedzeniem ustalić z Wynajmującym (w recepcji Akademika) termin i godzinę zdania Pokoju.
2. Pokój wydany zgodnie z powyższym ustępem powinien być przez Najemcę doprowadzony do stanu umożliwiającego jego dalsze wydanie ewentualnej następnej osobie tj. należyście posprzątanym oraz opróżnionym z rzeczy osobistych Najemcy. W przypadku niezastosowania się do niniejszego nakazu, Wynajmujący obciąży Najemcę zryczałtowaną opłatą za sprzątnięcie Pokoju w wysokości 200,00 zł.
3. W sytuacji pozostawienia w Pokoju lub Częściach wspólnych przez Najemcę rzeczy osobistych po dniu obowiązywania niniejszej Umowy najmu, Wynajmujący wzywa go do ich odebrania w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku niezastosowania się do wezwania, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zabezpieczenia, zdeponowania, usunięcia lub utylizacji tych przedmiotów w sposób przez siebie wybrany na koszt i ryzyko Najemcy, o czym zostanie poinformowany.
4. Wydanie i odebranie Pokoju nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (dalej jako: „Protokół”). W przypadku braku stawienia się Najemcy lub odmowy podpisania przez niego Protokołu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonania jednostronnego sporządzenia i podpisania tego Protokołu. Protokół Pokoju opisujący jego stan techniczny i znajdujące się w nim wyposażenia w dniu jego wydania Wynajmującemu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy najmu.
5. W przypadku wystąpienia opóźnienia w wydaniu Pokoju przez Najemcę, zostanie on obciążony koniecznością zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Pokoju na rzecz Wynajmującego w wysokości 500 zł za każdy dzień.
6. W każdym przypadku, gdy niniejsza Umowa najmu lub Regulamin przewidują obowiązek 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.

## §7. Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący uprawniony jest do przeniesienia praw i obowiązków z Umowy na inny podmiot bez zgody Najemcy. Bez wyraźnej uprzedniej zgody Wynajmującego, Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków z Umowy na inny podmiot.
2. Bez wyraźnej uprzedniej zgody Wynajmującego, Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków z Umowy na inny podmiot.
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o wszelkich okolicznościach, czynnościach i przeszkodach mających wpływ na realizację niniejszej Umowy najmu.
4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy najmu okaże się nieważne lub nieskuteczne, nie będzie to skutkowało nieważnością lub nieskutecznością innych postanowień Umowy. Strony zastąpią nieważne bądź nieskuteczne postanowienia postanowieniami zgodnymi z prawem, które najlepiej wyrażą gospodarczy sens postanowień nieważnych lub nieskutecznych.
5. W razie wystąpienia sporu wynikającego z niniejszym Umowy najmu, Strony w pierwszej kolejności będą dążyć do załatwienia go na drodze polubownej. W przypadku niemożliwości ugodowego rozwiązania sporu, sądem właściwym dla rozpoznania spraw związanych z niniejszą Umową będzie sąd powszechny, właściwy dla miejsca położenia Akademika.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową najmu, zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych aktów prawnych obowiązujących na terenie Polski.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem i zobowiązuje się do jego przestrzegania. Regulamin stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy najmu.
8. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. W przypadku sporządzenia niniejszej Umowy najmu w różnych wersjach językowych, pierwszeństwo w ich interpretacji zachowa wersja w języku polskim.
10. Umowa sporządzona została w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

W załączeniu:

1. Protokół.
2. Regulamin.
3. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.