

REGULAMIN AKADEMII COLLEGIA

Zastosowane w Regulaminie określenia mają następujące znaczenie:

1. Wynajmujący - Silver Rock Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (80-216) przy ul. Sobieskiego 13, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000398432, NIP: 7010317713, REGON: 145836795
2. Najemca – osoba, która zawarła z Wynajmującym Umowę najmu Pokoju w Akademiku, przy czym status Najemcy mogą uzyskać następujące kategorie osób:
 - a. studenci studiów pierwszego i drugiego stopnia oraz jednolitych studiów magisterskich odbywający naukę na polskiej uczelni,
 - b. studenci zagraniczni,
 - c. osoby kształcące się po ukończeniu studiów w celu uzyskania uprawnień do wykonania zawodu, do ukończenia przez nich 35 roku życia,
 - d. uczestników studiów doktoranckich oraz habilitantów,
 - e. inne osoby po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Akademik – wielokondygnacyjny budynek zamieszkania zbiorowego położony przy Alei Grunwaldzkiej 239 w Gdańsku, przeznaczony na zakwaterowanie Najemców, wraz ze strefą usług oraz jednopoziomowym garażem podziemnym.
4. Pokój – konkretnie wskazane przez Wynajmującego pomieszczenie w Akademiku, przewidziane w wariancie jedno lub dwuosobowym wraz z wyposażeniem, przygotowane i przeznaczone dla Najemcy do korzystania na podstawie Umowy najmu.
5. Dzień przekazania Pokoju – pierwszy dzień obowiązywania Umowy najmu.
6. Karta pokojowa – przekazywana Najemcy na czas najmu karta zbliżeniowa, służąca do wchodzenia do Akademika, korzystania z usług świadczonych przez Wynajmującego oraz otwierania i zamykania drzwi od Pokoju przy użyciu elektronicznego systemu zamków.
7. Części wspólne – części Akademika przeznaczone dla wszystkich Najemców do wspólnego korzystania, na które składają się w szczególności: pomieszczenie nauki wspólnej, strefy relaksu, garaż podziemny, siłownia, pralnia, przechowalnia rowerów, z których to miejsc i pomieszczeń Najemcy będą mogli korzystać zgodnie z poszczególnymi regulaminami ich użytkowania, udostępnionymi do wglądu w formie ogólnodostępnej przy tych miejscach i pomieszczeniach.
8. Umowa najmu – umowa najmu Pokoju w Akademiku zawarta między Wynajmującym a Najemcą.
9. Regulamin – niniejszy Regulamin Akademika Collegia.
10. Serwis – strona internetowa Wynajmującego, znajdująca się pod adresem: <https://www.collegia.pl>
11. Użytkownik – osoba, która dążąc do zawarcia Umowy najmu korzysta z Serwisu.
12. Czynsz – świadczenie pieniężne za korzystanie z Pokoju należne Wynajmującemu, płatne przez Najemcę w wysokości i na warunkach określonych w Umowie najmu, obejmujące również ponoszone przez Wynajmującego koszty eksploatacji Akademika.
13. Kaucja – środki pieniężne wpłacone przez Najemcę, mające na celu zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego związanych z 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 w wysokości określonej w Umowie najmu.

14. Opłata administracyjna – jednorazowa opłata w wysokości określonej w Umowie najmu uiszczana przez Najemcę niezbędna do zawarcia Umowy najmu, rekompensująca Wynajmującemu ponoszone koszty administracyjne, korespondencji, obsługi prawnej, księgowej oraz inne związane z zawarciem Umowy najmu, nie podlegająca zwrotowi Najemcy w przypadku wygaśnięcia, rozwiązania czy wypowiedzenia Umowy najmu.

§1. Przedmiot Regulaminu

1. W Regulaminie zawarto w szczególności prawa i obowiązki Najemców Pokoi w Akademiku, jak również zasady zawierania, modyfikowania i rozwiązywania Umów najmu oraz kwestie odnoszące się do funkcjonowania Akademika.
2. Regulamin jest integralną częścią Umowy najmu, którego podpisanie przez Najemcę świadczy o zapoznaniu się i zaakceptowaniu jego postanowień.
3. Treść niniejszego Regulaminu dostępna jest do każdorazowego wglądu w miejscu do tego wyznaczonym w Akademiku oraz internetowo w Serwisie Wynajmującego.

§2. Rezerwacja Pokoju i zawarcie Umowy najmu

1. W celu zawarcia umowy najmu Użytkownik powinien dokonać rezerwacji Pokoju, przy użyciu jednego z niżej przedstawionych w ust. 2 – 5 rozwiązań.
2. Przy pomocy Serwisu, postępując zgodnie z ukazanymi w nim wytycznymi, Użytkownik proszony jest o podanie swoich danych osobowych niezbędnych do przygotowania i zawarcia Umowy najmu, wyrażając zgodę na ich przetwarzanie oraz akceptując treść niniejszego Regulaminu, mając na uwadze poniższe:
 - a) przechodząc do wyboru Pokoju, Użytkownik może dokonać wyboru wariantu pokoju, oznaczając okres obowiązywania Umowy najmu oraz chęć korzystania z przewidzianych przez Wynajmującego usług dodatkowych, takich jak miejsce postojowe w garażu podziemnym czy przechowalnia rowerów. Konkretny Pokój zostaje wybrany w sposób automatyczny przez system rezerwacyjny, o parametrach i lokalizacji możliwie jak najbardziej zbliżonej do wnioskowanej przez Użytkownika. O braku dostępności Pokoju i niemożliwości zawarcia Umowy najmu Użytkownik zostanie niezwłocznie poinformowany poprzez stosowny komunikat wygenerowany w Serwisie lub w inny przewidziany przez Wynajmującego sposób.
 - b) po dokonaniu wyboru Pokoju i wyrażeniu w Serwisie przez Użytkownika zgody na treść Umowy najmu, Regulaminu wraz z załącznikami oraz po przeprowadzeniu całego procesu rezerwacji w Serwisie Użytkownik otrzyma potwierdzenie rezerwacji na adres poczty elektronicznej. Umowa najmu zostaje zawarta w momencie otrzymania przez Użytkownika potwierdzenia rezerwacji.
3. W przypadku braku funkcjonalności Serwisu dokonanie rezerwacji Pokoju może nastąpić przy użyciu poczty elektronicznej, poprzez przesłanie bezpośrednio na adres poczty elektronicznej Wynajmującego oświadczenia o chęci zawarcia Umowy najmu, jak również poprzez skorzystanie z formularza kontaktowego znajdującego się w Serwisie. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio, biorąc pod uwagę specyfikę wymiany informacji za pomocą poczty elektronicznej.
4. W przypadku braku funkcjonalności Serwisu rezerwacji Pokoju jak i zawarcia Umowy najmu można również osobiście w siedzibie lub biurze Wynajmującego. W takim przypadku do zawarcia Umowy najmu dochodzi w momencie jej fizycznego podpisania i zapłaty Kaucji i Opłaty Administracyjnej, mając na uwadze poniższe:
5. Najemca ma możliwość wyboru Pokoju również w wariantcie dwuosobowym, jednakże w takim wypadku do dokonania rezerwacji i zawarcia Umowy najmu przez Najemcę dochodzi przy równoczesnym udziale drugiej osoby chcącej współkorzystać z Pokoju, która również we własnym imieniu zobowiązana jest zawrzeć Umowę najmu. Do osoby tej zastosowanie mają wszystkie wymagania i obowiązki przewidziane dla Najemcy w procesie zawierania i wykonywania Umowy najmu, w szczególności takie jak konieczność płatności Kaucji, Opłaty Administracyjnej oraz Czynszu.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, poprzez wystąpienie okoliczności, których Wynajmujący nie mógł przewidzieć, zastrzega on sobie prawo do przeniesienia Najemcy do innego Pokoju, którego standard nie odbiega od Pokoju najmowanego dotychczas.

§3. Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany do:

- a) przestrzegania postanowień Umowy najmu, Regulaminu, poszczególnych regulaminów korzystania z Części wspólnych oraz zwyczajowo przyjętych norm wynikających ze współżycia społecznego, wykazując się tolerancją i wzajemnym szacunkiem wobec innych osób znajdujących się w Akademiku;
- b) korzystania z Pokoju i jego wyposażenia oraz Części wspólnych zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu i poszczególnych regulaminów korzystania z Części wspólnych wraz z poszanowaniem praw innych osób;
- c) utrzymywania Pokoju w czystości oraz należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbając o jego wyposażenie oraz korzystania z niego w sposób nieprzekraczający normalnego, zwykłego zużycia, jak również do dbałości o porządek w Częściach wspólnych Akademika;
- d) racjonalnego korzystania z wody, energii elektrycznej i innych mediów;
- e) segregowania odpadów zgodnie z obowiązującymi wymogami i przepisami prawa;
- f) korzystania z Pokoju jedynie w celach mieszkaniowych;
- g) przestrzegania ciszy nocnej obowiązującej w godzinach 22:00 – 06:00;
- h) terminowego dokonywania na rzecz Wynajmującego wszelkich płatności wynikających z postanowień niniejszego Regulaminu oraz Umowy najmu;
- i) aktualizowania przekazywanych Wynajmującemu danych osobowych i kontaktowych.
- j) Niezwłocznego informowania Wynajmującego o zauważonych w Pokoju lub Częściach wspólnych usterkach, awariach, uszkodzeniach oraz przypadkach naruszenia Regulaminu oraz poszczególnych regulaminów korzystania z Części wspólnych przez inne osoby;
- k) bezwzględnego przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz BHP;
- l) zgłoszenia Wynajmującemu faktu zgubienia czy kradzieży Karty pokojowej;
- m) informowania Wynajmującego o wszelkich sytuacjach stanowiących lub mogących stanowić zagrożenie dla pozostałych Najemców i innych osób przebywających na terenie Akademika;
- n) umożliwiania Wynajmującemu dostępu do Pokoju na warunkach określonych w §4 ust. 1 Regulaminu;
- o) podporządkowywania się wszelkim decyzjom i zaleceniom Wynajmującego w zakresie bezpieczeństwa lub porządku w Akademiku.

2. Najemca jest uprawniony do:

- a) zrzeszania się wraz z innymi Najemcami, za uprzednią zgodą Wynajmującego, w organizacje lub grupy studenckie działające na terenie Akademika;
- b) korzystania z Części wspólnych na warunkach zawartych w Regulaminie, poszczególnych regulaminach korzystania z Części wspólnych oraz Umowie najmu;
- c) przyjmowania gości na warunkach wskazanych w §5 Regulaminu;
- d) korzystania z sieci Internet w sposób nienaruszający przepisów prawa, dobrych obyczajów i niezagrażający bezpieczeństwu sieci stosownie do postanowień §6 Regulaminu;
- e) całodobowej możliwości wchodzenia do Akademiku i jego opuszczania.

3. Najemcy zabronione jest:

- a) palenie wyrobów tytoniowych, papierosów elektronicznych oraz podgrzewaczy tytoniu;

- b) spożywanie alkoholu w Częściach wspólnych, jednakże nie dotyczy wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego, w których zakaz ten zostanie jednoznacznie uchylony na czas trwania tego wydarzenia;
- c) prowadzenie w Pokoju czy Częściach wspólnych jakiejkolwiek działalności gospodarczej i handlowej;
- d) wywieszanie ogłoszeń, plakatów i reklam poza miejscami do tego przeznaczonymi, chyba że Najemca otrzyma uprzednią zgodę od Wynajmującego.
- e) spożywanie, wnoszenie, wytwarzanie i używanie środków i substancji niedozwolonych;
- f) przechowywanie substancji i urządzeń niebezpiecznych dla życia lub zdrowia ludzkiego lub uciążliwych dla otoczenia, w tym wszelkiego rodzaju broni;
- g) korzystanie z urządzeń elektronicznych charakteryzujących się znacznym, przekraczającym normy poborem mocy;
- h) ponadnormatywne i rażące zużywanie wody i energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie Pokoju;
- i) posiadanie i przechowywanie zwierząt;
- j) organizacja i uczestnictwo w grach hazardowych na terenie Akademika;
- k) zachowanie utrudniające innym Najemcom spokojne zamieszkanie, wypoczynek oraz naukę, w szczególności polegające na używaniu ponad normę sprzętu nagłaśniającego oraz inne zachowanie naruszające porządek publiczny oraz dobre obyczaje;
- l) dokonywania w Pokoju jakichkolwiek modyfikacji budowlanych, technicznych lub instalacyjnych, zmian sposobu użytkowania Pokoju, a także zmian wystroju Pokoju, w szczególności poprzez ingerencję w stan i rozmieszczenie umeblowania, malowanie ścian, podłóg, posadzek, drzwi, okien, jak również wiercenie w ścianach czy wbijanie jakichkolwiek elementów lub naruszanie ich w jakikolwiek inny sposób, jak również dokonywanie jakichkolwiek samodzielnych napraw instalacji znajdujących się w Pokoju; W przypadku dokonania nieuprawnionej ingerencji czy też wyrządzenia innych szkód Najemca zostanie poinformowany o kosztach naprawy po dokonaniu jej oszacowania.
- m) ingerowanie w jakimkolwiek w zakresie w funkcjonalność zamków elektronicznych umożliwiających dostęp do Pokoju oraz dorabianie i modyfikowanie Karty pokojowej, jak również przekazywanie jej innym nieuprawnionym do korzystania z Pokoju osobom;
- n) oklejanie, zasłanianie, bądź jakiegokolwiek ingerowanie w pracę systemu przeciwpożarowego pod rygorem naliczenia kary przez Wynajmującego w wysokości 500 zł za każde stwierdzone naruszenie;
- o) używanie otwartego ognia;
- p) parkowanie pojazdów oraz przetrzymywanie rowerów i innych środków lokomocji w miejscach do tego nieprzeznaczonych;
- q) oddanie Pokoju lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§4. Prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący ma prawo do:

- a) wejścia do Pokoju pod nieobecność Najemcy bez konieczności wyrażania przez Najemcę zgody, w przypadku pojawienia się stanu wyższej konieczności, polegającego w szczególności na podejrzeniu zagrożenia życia lub zdrowia, zaistnienia ryzyka uszkodzenia, zalania, zniszczenia, pożaru znajdującego się w środku mienia, podejrzenia zaistnienia awarii wymagającej niezwłocznej naprawy, w przypadku podejrzenia istotnego naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu lub obowiązujących przepisów prawa, jak również - po uprzednim zawiadomieniu Najemcy - w celu wykonania niezbędnych napraw, prac konserwacyjnych, zabiegów sanitarnych oraz dokonania przeglądów technicznych i innych czynności wymaganych przez przepisy obowiązującego prawa; W przypadku nieobecności Najemcy w

Pokoju wejście do Pokoju odbywa się przy udziale dwóch osób ze strony Wynajmującego. Najemca zostanie powiadomiony o każdym wejściu do jego Pokoju dokonany pod jego nieobecność.

- b) instalacji monitoringu wizyjnego na terenie Akademiku w Częściach wspólnych oraz jego najbliższego otoczenia w celach poprawy bezpieczeństwa Najemców i innych osób;
 - c) prowadzenia i organizowania działalności kulturalno-oświatowej poprzez organizowanie wydarzeń odbywających się w Akademiku,
 - d) okresowej kontroli kabin prysznicowych i instalacji sanitarnych, o czym Najemca zostanie powiadomiony z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem, a w przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, iż stan kabiny prysznicowej jest nieodpowiedni dokonania obowiązkowego jej czyszczenia na koszt Najemcy w wysokości 300 – 500 zł.
2. Wynajmujący jest zobowiązany do:
- a) zapewnienia możliwości prawidłowego korzystania z Pokoju oraz Części wspólnych przez Najemcę;
 - b) utrzymywania porządku w Częściach wspólnych;
 - c) dokonywania napraw zgłoszonych przez Najemcę.

§5. Przyjmowanie gości

1. Przyjmowanie gości w Pokoju oraz Częściach wspólnych przez Najemcę możliwe jest w godzinach 6:00 – 22:00. Warunkiem przyjęcia gościa w Pokoju jest brak sprzeciwu ze strony Najemcy współkorzystającego z Pokoju.
2. Nocleg, w tym również przebywanie gościa w Pokoju możliwy jest po dokonaniu uprzedniej rezerwacji u Wynajmującego oraz uiszczeniu przez Najemcę opłaty w wysokości 50 zł, płatnej w Akademiku przed skorzystaniem z noclegu. Wynajmujący dopuszcza również możliwość dokonywania rezerwacji i płatności za pomocą aplikacji mobilnej, w przypadku gdy zostanie ona udostępniona Najemcom do korzystania.
3. W celu wejścia do Akademika gość okazuje przedstawicielowi Wynajmującego dowód osobisty lub inny dokument tożsamości weryfikujący jego tożsamość.
4. Gość odwiedzający Najemcę jest zobowiązany do przestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu. Za wyrządzone przez gościa szkody w Pokoju oraz jego wyposażeniu, jak również w mieniu znajdującym się w Częściach wspólnych Najemca odpowiada z gościem solidarnie. W przypadku naruszania przez gościa postanowień niniejszego Regulaminu, w szczególności zakłócania ciszy nocnej, Wynajmujący jest uprawniony do wyproszenia gościa z terenu Akademika z jednoczesnym zachowaniem uiszczonej opłaty.
5. U uzasadnionych przypadkach, w szczególności z uwagi na agresywne zachowanie, a także podejrzenie pozostawiania pod wpływem alkoholu lub innych środków odurzających, Wynajmujący zastrzega sobie możliwość niewpuszczenia takich gości do Akademika lub ich usunięcia z Akademika bez konieczności zwracania opłaty za nocleg.

§ 6. Zasady korzystania z sieci Internet

1. Wynajmujący zapewnia każdemu Najemcy, posiadającemu odpowiednie do tego urządzenia według odrębnych zaleceń Wynajmującego, dostęp do sieci Internet za pomocą infrastruktury w Akademiku.
2. Prędkość sieci oraz inne warunki techniczne są zależne od infrastruktury sieci w Akademiku oraz ilości użytkowników.
3. Udostępnienie sieci następuje poprzez przekazanie Najemcy loginu i hasła oraz przydzielenie indywidualnego numeru IP lub w inny ustalony przez Wynajmującego sposób.
4. Najemcy nie wolno wykorzystywać sieci do działalności sprzecznej z prawem, dobrymi obyczajami, zagrażającej bezpieczeństwu sieci, a w szczególności:

- a) wykorzystywać sieci do działań niezgodnych z prawem poprzez przesyłanie, udostępnianie lub wykorzystywanie treści lub materiałów naruszających prawa osób trzecich, a zwłaszcza będących przedmiotem ochrony własności intelektualnej nie należącej do użytkownika;
 - b) przysłać lub udostępniać treści mogących naruszyć dobra osobiste;
 - c) wykorzystywać sieci w celu masowego rozsyłania niezamówionych przez odbiorców treści o charakterze reklamowym;
 - d) rozpowszechniania wirusów komputerowych i innych programów mogących uszkodzić urządzenia użytkowników Internetu;
 - e) korzystać z aplikacji P2P;
 - f) przekazywać osobom trzecim danych umożliwiających dostęp do sieci;
 - g) prowadzić za pomocą sieci działalność komercyjną;
 - h) podejmować wszelkich innych działań, które mogą zostać uznane za potencjalnie niebezpieczne dla funkcjonowania sieci, w szczególności: usiłowanie uzyskania dostępu do wszelkich zasobów sieciowych, do których użytkownik nie jest uprawniony, próby ominięcia zabezpieczeń stosowanych przy dostępie bezprzewodowym, uruchamianie serwerów usług na urządzeniach podłączonych do sieci, itp.
5. Najemca jest zobowiązany do:
- a) właściwego zabezpieczenia swoich urządzeń przed niepowołanym dostępem z zewnątrz;
 - b) podporządkowania się zaleceniom Wynajmującego w zakresie prawidłowego działania sieci;
 - c) zgłaszania wszelkich zauważonych nieprawidłowości w związku z działaniem sieci.
6. W przypadku nieprzestrzegania postanowień ust. 4 lub 5 powyżej, Najemca może zostać czasowo lub na stałe odłączony przez Wynajmującego od dostępu do sieci.

§7. Odpowiedzialność materialna. Kary umowne

- 1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności materialnej za mienie wniesione przez Najemcę do Pokoju, jak również za uszkodzenie bądź utratę pojazdu, roweru, innego środka lokomocji lub jakiegokolwiek innej rzeczy ruchomej Najemcy pozostawionej w Częściach wspólnych.
- 2. Wynajmujący nie odpowiada za niezawinione przerwy w dystrybucji do Akademika wody, prądu lub innych mediów, jak również wolny jest od odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Najemcy z powodu tych przerw.
- 3. Najemca Pokoju odpowiada w pełnej wysokości za szkody wyrządzone z jego winy w Pokoju oraz jego wyposażeniu, jak również w mieniu znajdującym się w Częściach wspólnych, w tym za zużycie rzeczy przekraczające ich prawidłowe używanie. W przypadku niemożliwości wskazania osoby odpowiedzialnej, za szkody wyrządzone w Pokoju i jego wyposażeniu Najemcy z niego współkorzystający odpowiadają solidarnie.
- 4. Wynajmujący naliczy i obciąży Najemcę następującymi karami:
 - a. Za umyślne uruchomienie alarmu I stopnia w wysokości 500 zł.
 - b. Za uruchomienie alarmu II stopnia (postawienie w stan gotowości straży pożarnej) w wysokości 4 000 zł
 - c. Za próbę odkręcenia bądź manipulacji przy czujce przeciw pożarowej w wysokości 4 000 zł
- 5. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia od Najemcy odszkodowania w pełnej wysokości za szkody związane z naruszeniem m.in. przepisów przeciwpożarowych.

§8. Postanowienia końcowe

- 1. Regulamin obowiązuje do czasu jego odwołania.

2. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany Regulaminu w przypadku:
 - a) wprowadzenia nowych lub uchylecia bądź zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie odnoszącym się do działalności Akademika;
 - b) wydania orzeczeń sądów albo decyzji organów administracji publicznej wpływających na postanowienia Regulaminu;
 - c) konieczności dostosowania postanowień Regulaminu do wymogów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa osób i mienia znajdującego się w Akademiku oraz wystąpienia innych przypadków, w sposób szczególny uzasadniających konieczność dokonania zmian.
3. Wynajmujący zobowiązany jest, nie później niż na 7 dni przed proponowanym dniem wejścia w życie zmiany, o której mowa w ustępie poprzedzającym, poinformować o tym Najemcę wraz z podaniem informacji o podstawie prawnej tej zmiany i jej okolicznościach faktycznych.
4. Wynajmujący przewiduje sporządzenie i udostępnienie Regulaminu w innych wersjach językowych, z zastrzeżeniem, iż w przypadku sporów lub wątpliwości związanych z interpretacją Regulaminu rozstrzygającą będzie wersja sporządzona w języku polskim.