

REGULAMIN

KORZYSTANIA Z DOMU STUDENCKIEGO · TRIOKRAKÓW by VORM LIVING

1. DEFINICJE

„**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ulicy Rakowickiej 20F w Krakowie Wynajmującego składającą się z dwóch budynków mieszkalnych i jednego domu studenckiego, przeznaczonych pod wynajem;

„**Dom Studencki**” oznacza budynek o funkcji zamieszkania zbiorowego stanowiący część Nieruchomości, w którym znajduje się 139 Pokoi/Mieszkań Studenckich przeznaczonych pod wynajem;

„**Pokój albo Mieszkanie Studenckie**” oznacza znajdujące się w Domu Studenckim pomieszczenie, z którego Najemca uprawniony jest korzystać na podstawie Umowy Najmu;

„**Części Wspólne**” oznaczają powierzchnie Domu Studenckiego i Nieruchomości przeznaczane przez Wynajmującego do użytku publicznego lub wykorzystywane przez ogół najemców i użytkowników Nieruchomości;

„**Zarządca**” oznacza podmiot wyznaczony przez Wynajmującego do bieżącej obsługi Nieruchomości, w tym bieżących kontaktów z Najemcą;

„**Wynajmujący**” oznacza spółkę pod firmą **VDV POLAND NOVUM LIVING sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Kącik 4, 30-549 Kraków**, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000646416, NIP: 5272786253, REGON: 365845980;

„**Najemca**” oznacza osobę korzystającą z Pokoju albo Mieszkania Studenckiego na podstawie Umowy Najmu;

„**Umowa Najmu**” oznacza umowę najmu Pokoju albo Mieszkania Studenckiego;

„**Dni Robocze**” oznaczają wszystkie dni poza sobotami i dniami ustawowo wolnymi od pracy (w tym niedzielami) ustawowo uznane za dni robocze.

2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

2.1. Niniejszy regulamin (dalej: **Regulamin**) określa zasady korzystania z Domu Studenckiego przy ul. Rakowickiej 20F w Krakowie, w szczególności w zakresie utrzymania ładu, porządku, czystości, estetyki i bezpieczeństwa, służące zapewnieniu zachowania standardu Domu Studenckiego oraz umożliwieniu jego użytkownikom harmonijnego, niezakłóconego życia i wypoczynku.

2.2. Najemcy, ich gości oraz wszystkie pozostałe osoby przebywające również czasowo na terenie Nieruchomości zobowiązane są do przestrzegania Regulaminu, ogólnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej, przepisów sanitarnych i zasad współżycia społecznego, w tym zobowiązane są do korzystania z Pokoi albo Mieszkań Studenckich lub Części Wspólnych z poszanowaniem praw innych mieszkańców i użytkowników Nieruchomości (w szczególności niezakłócania ich spokoju poprzez hałasy, głośną muzykę, itp.), do utrzymania porządku i zachowania zasad sanitarnych w Częściach Wspólnych, do utrzymywania Pokoju albo Mieszkania Studenckiego (ich urządzeń i wyposażenia) w czystości, porządku i należyтым stanie technicznym.

2.3. Najemcy ponoszą pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania swoich gości, osób posiadających klucze do Pokoju albo Mieszkania Studenckiego. Najemca odpowiada również za postępowanie tych osób zgodnie z Regulaminem oraz jest zobowiązany do poinformowania ich o Regulaminie. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na mieniu Wynajmującego wyrządzone przez niego i ww. osoby. W razie wystąpienia szkody Najemca będzie zobowiązany do zwrotu kosztów wszystkich przeprowadzonych w związku z tym napraw.

2.4. Należy stosować się do instrukcji użytkowania instalacji i urządzeń technicznych dotyczących Pokoi albo Mieszkań Studenckich i Części Wspólnych przekazanych przez Wynajmującego, Zarządcę lub dostępnych na terenie Nieruchomości.

3. CISZA NOCNA I BEZPIECZEŃSTWO

- 3.1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach **od 22.00 do 6.00** (a w dni ustawowo wolne od pracy – do godz. 8.00), jednakże prowadzenie przyjęć i spotkań towarzyskich, korzystanie ze sprzętu RTV i AGD w pozostałym czasie nie powinno zakłócać spokoju mieszkańców.
- 3.2. Nie należy udostępniać kluczy do Domu Studenckiego, Pokoi albo Mieszkań Studenckich osobom postronnym ani wpuszczać osób nieznanych (w szczególności osób roznoszących ulotki, akwizytorów, domokrądców).
- 3.3. Odwiedziny Najemców przez ich gości są możliwe w godzinach od 7:00 do 22:00. Obowiązuje całkowity zakaz nocowania osób trzecich w Pokojach lub Mieszkaniach Studenckich, pod groźbą zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej zgodnie z punktem 4.8.3.
- 3.4. Gość Najemcy zobowiązany jest do podania Zarządcy albo upoważnionej przez nich osobie następującej kategorii danych osobowych: imię i nazwisko, oraz okazania dowodu tożsamości (dowód osobisty lub paszport) celem potwierdzenia danych. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne celem wejścia do Domu Studenckiego.
- 3.5. Wynajmujący zastrzega prawo do usunięcia, wstrzymania lub ograniczenia wizyt gości Najemcy w przypadku, gdy ich zachowanie będzie skutkowało lub grozić szkodami Nieruchomości lub też będą istotnie lub uporczywie naruszać mir domowy powodując uciążliwości w użytkowaniu przez innych mieszkańców/użytkowników Nieruchomości.
- 3.6. W Pokojach albo Mieszkaniach Studenckich oraz w Częściach Wspólnych obowiązuje bezwzględny zakaz palenia tytoniu.

4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY KORZYSTANIA Z POKOI/MIESZKAŃ STUDENCKICH I CZĘŚCI WSPÓLNYCH

- 4.1. Najemcy zobowiązani są do korzystania z Pokoi albo Mieszkań Studenckich wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zobowiązani są utrzymywać zajmowane Pokoje albo Mieszkania Studenckie oraz ich wyposażenie i urządzenia w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, w szczególności postępować zgodnie z instrukcjami obsługi oraz wykonywać bieżące naprawy i konserwacje urządzeń w Pokoju albo Mieszkaniu Studenckim (tj. między innymi: czyszczenie odpływów, okapu, wymiana żarówek, malowanie ścian); informować Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich awariach i usterkach w Pokoju albo Mieszkaniu Studenckim; udostępnienia Pokoju albo Mieszkania Studenckiego w celu okresowego sprawdzania działania urządzeń technicznych, okresowych przeglądów instalacji wymaganych prawem oraz dokonywania napraw. Wynajmujący powiadomi Najemcę nie później niż z 24-godzinnym wyprzedzeniem o swojej planowanej wizycie w Pokoju albo Mieszkaniu Studenckim. Jednakże, w nagłych przypadkach, Wynajmujący może wykonywać powyższe prawa bez uprzedniego 24-godzinnego zawiadomienia, jeżeli będą tego wymagać okoliczności. W takim przypadku, Najemca zostanie o takim fakcie zawiadomiony tak szybko jak będzie to możliwe w danych okolicznościach. Poza przypadkami nagłymi, każda wizyta Wynajmującego lub upoważnionej przez niego osoby w Pokoju albo Mieszkaniu Studenckim wymaga obecności Najemcy lub należycie upoważnionego przedstawiciela Najemcy, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku nieobecności Najemcy w uzgodnionym terminie lub odmowy udostępnienia Pokoju albo Mieszkania Studenckiego przez Najemcę, pomimo otrzymania wezwania od Wynajmującego określającego dodatkowy termin, Wynajmujący lub osoby przez niego wyznaczone będą mogły wejść do Pokoju albo Mieszkania Studenckiego pod nieobecność Najemcy w obecności pracownika ochrony Budyńku albo funkcjonariusza policji lub straży miejskiej lub straży pożarnej, nie ponosząc w związku z tym żadnej odpowiedzialności i bez wpływu na Umowę Najmu. W razie nieuzasadnionej interwencji straży pożarnej – Najemca pokryje koszty takiej interwencji. Jeśli Lokal zostanie otwarty pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący zabezpieczy Lokal oraz znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia Najemcy; Wynajmujący sporządzi protokół z podjętych czynności; Dodatkowo, w przypadku nieobecności Najemcy lub odmowy udostępnienia Pokoju albo Mieszkania Studenckiego w drugim dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie mógł żądać zapłaty przez Najemcę kary umownej zgodnie z punktem 4.8.2.

Osoby przebywające na terenie Nieruchomości zobowiązane są do stosowania się do wszelkich przekazywanych lub obwieszczanych zasad i reguł parkowania pojazdów.

- 4.2. Na terenie Części Wspólnych dopuszczalna jest działalność grup lub organizacji studenckich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.

- 4.3. Wszelkie imprezy, spotkania zorganizowane, itp., możliwe są wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym i uzyskaniu jego pisemnej zgody.
- 4.4. Na terenie Domu Studenckiego zabronione jest:
- 4.4.1. spożywanie alkoholu w Częściach Wspólnych;
 - 4.4.2. spożywanie, wytwarzanie innych używek, których posiadanie jest zabronionych przepisami prawa;
 - 4.4.3. palenie tytoniu poza miejscami do tego wyznaczonymi;
 - 4.4.4. przechowywanie jakichkolwiek zwierząt;
 - 4.4.5. wnoszenie, składowanie, przechowywanie, używanie przedmiotów, substancji, cieczy wybuchowych, toksycznych lub innych zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu; Najemcy korzystać będą wyłącznie z urządzeń na prąd zmienny atestowanych dla napięcia 220-240 V przy częstotliwości 50 Hz w celu uniknięcia porażenia prądem lub uszkodzenia urządzeń;
 - 4.4.6. grillowanie (przy użyciu grilli elektrycznych, gazowych i węglowych) lub używanie otwartego ognia (np. rozpalanie ognisk);
 - 4.4.7. zastawiania ciągów komunikacyjnych przedmiotami; złamanie tego zakazu może spowodować ich usunięcie na koszt osoby, która zastawiła ciąg komunikacyjny;
 - 4.4.8. wykorzystywanie urządzeń i wyposażenia hydraulicznego w celach innych niż przewidziane fabrycznie, a także umieszczanie w nich wszelkiego rodzaju nieodpowiednich materiałów;
 - 4.4.9. używanie urządzeń mogących spowodować szkodę w instalacji;
 - 4.4.10. dokonywanie zmian budowlanych, instalacyjnych i technicznych;
 - 4.4.11. powodowanie hałasów, zakłócanie spokoju innych Najemców lub użytkowników Nieruchomości (w tym korzystanie ze sprzętu RTV i AGD ponad przeciętną miarę);
 - 4.4.12. wywieszania plakatów, ogłoszeń poza miejscami specjalnie do tego wyznaczonymi przez Wynajmującego;
 - 4.4.13. podejmowanie działań sprzecznych z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i zasadami współżycia społecznego;
 - 4.4.14. zakładanie działalności gospodarczej pod adresem Domu Studenckiego lub prowadzenie działalności handlowej;
 - 4.4.15. wykonywanie napraw i mycie pojazdów w hali garażowej oraz przed wejściem do budynku Domu Studenckiego;
 - 4.4.16. bezumowne korzystanie z miejsc postojowych w garażu podziemnym; w przypadku naruszenia powyższego zakazu, Wynajmujący może nałożyć karę umowną zgodnie z punktem 4.8.1.
- 4.5. Miejsca postojowe na rowery
- 4.5.1. Miejsca rowerowe w hali garażowej są nienumerowane i nie są przydzielane poszczególnym najemcom;
 - 4.5.2. Każdy z Najemców powinien zabezpieczyć przed kradzieżą swój rower we własnym zakresie (łańcuch/inne dostępne zabezpieczenia). Właściciel Nieruchomości i Zarządca nie ponoszą odpowiedzialności za skradzione mienie;
 - 4.5.3. Właściciele rowerów pod żadnym pozorem nie mogą korzystać z wjazdu/wyjazdu rampą samochodową. Wykorzystanie rampy do poruszania się rowerami może grozić wypadkiem;
 - 4.5.4. Sposób opuszczania garażu:
Schodami z poziomu --1 na parter,
Windą z poziomu --1 na parter.
 - 4.5.5. Właściciele rowerów powinni dochować należytej staranności przy poruszaniu się klatkami schodowymi oraz windami, tak aby nie uszkodzić/zabrudzić rowerami powierzchni wspólnych (ścian i drzwi wind, ścian na korytarzach/klatkach, drzwi wejściowych do garażu/klatek/budynku).
 - 4.5.6. Nie wolno zastawiać pojazdami dojeżdżać do budynku oraz wjazdu do garażu.
- 4.6. Korzystanie z kuchni/aneksu/kąjika kuchennego:
- 4.6.1. W trakcie gotowania należy włączać okap, aby uniknąć kondensacji pary wodnej co może doprowadzić do zniszczenia mebli. Z tego samego powodu należy unikać ustawiania bezpośrednio pod szafkami górnym urządzeń wytwarzających parę np., czajniki elektryczne, ekspresy do kawy;

- 4.6.2. Nie należy stawiać na powierzchni blatów gorących naczyń, garnków i patelni. Zalecamy zawsze stosowanie podstawek, podkładek żaroodpornych chroniących blat przed gorącym;
 - 4.6.3. Nie należy przesuwać po powierzchni blatu oraz płyty elektrycznej ciężkich naczyń metalowych, ceramicznych z szorstkim dnem. Takie działanie może doprowadzić do trwałego uszkodzenia powierzchni;
 - 4.6.4. Blat roboczy nie jest powierzchnią do bezpośredniego krojenia, szlifowania, uderzania ostrym narzędziem. Zalecamy zawsze używania desek do krojenia;
 - 4.6.5. Mebli kuchennych i urządzeń AGD nie można w żadnym wypadku traktować ostrymi narzędziami;
 - 4.6.6. Do czyszczenia nie zaleca się środków z elementami ściernymi. Nie należy używać rozpuszczalników, proszków oraz środków zawierających alkohol bądź aceton. Należy używać tylko miękkiej szmatki lub gąbki natomiast unikać ostrych środków.
- 4.7. W przypadku naruszenia zasad korzystania przez Najemcę z Pokoju albo Mieszkania Studenckiego lub z Części Wspólnych, w konsekwencji czego dojdzie do interwencji odpowiednich służb (np. straży pożarnej, policji, pogotowia gazowego) – Najemca zobowiązany będzie pokryć koszty ewentualnej interwencji wezwanych służb oraz koszty usuwania takich zakłóceń i awarii.
- 4.8. Dodatkowo, w przypadku naruszenia przez Najemcę zasad korzystania z Domu Studenckiego, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w następujących sytuacjach:
- 4.8.1. w przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w punkcie 4.4.16 (*bezumowne korzystanie z miejsc parkingowych*) w wysokości **50,00 PLN** za każdą rozpoczętą godzinę takiego nieuprawnionego postoj;
 - 4.8.2. w przypadku nieobecności Najemcy albo odmowy udostępnienia Pokoju albo Mieszkania Studenckiego, w celu okresowego sprawdzania działania urządzeń technicznych, okresowych przeglądów instalacji wymaganych prawem oraz dokonywania napraw, pomimo otrzymania wezwania od Wynajmującego określającego dodatkowy termin, w wysokości **100,00 PLN** za każdy przypadek naruszenia;
 - 4.8.3. w przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w punkcie 3.3 (*nocowanie gościa Najemcy*), w wysokości **200,00 PLN** za każdy przypadek naruszenia;
 - 4.8.4. w przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w punkcie 4.3 (*organizowanie imprez bez zgody Wynajmującego*), w wysokości **500,00 PLN** za każdy przypadek naruszenia.
- Powyższe kary umowne płatne będą w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania od Wynajmującego. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość powyższej kary umownej na zasadach ogólnych.
- 4.9. Wynajmujący zastrzega możliwość wprowadzenia ograniczeń lub zakazu wstępu gości Najemców do Domu Studenckiego (w tym w sytuacji, gdy Najemca lub jego goście rażąco występują przeciwko porządkowi domowemu mimo upomnień ze strony Wynajmującego/Zarządcy lub innych mieszkańców Nieruchomości), a także wprowadzenia ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z Części Wspólnych, w tym tymczasowego wyłączenia z użytkowania niektórych powierzchni Części Wspólnych, zachowania dystansu pomiędzy współkorzystającymi z Części Wspólnych lub wprowadzenia ograniczeń co do liczby osób równocześnie przebywających w Częściach Wspólnych, a także wprowadzenia dodatkowych wymogów sanitarnych i innych ograniczeń wynikających z obowiązków nałożonych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub w wykonaniu zaleceń, wytycznych i rekomendacji odpowiednich organów państwowych (między innymi, Ministra Zdrowia oraz Głównego Inspektoratu Sanitarnego).

4.10 W ostatnim dniu najmu („Data Zakończenia”) Najemca odda Wynajmującemu Pokój najpóźniej do godziny 13:00.

5. POSTĘPOWANIE

- 5.1. Prosimy o zapoznanie się z INSTRUKCJĄ BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO znajdującą się u Zarządcy Nieruchomości, lokalizacją urządzeń przeciwpożarowych oraz drogami ewakuacyjnymi.
- 5.2. Zabrania się zastawiania, blokowania dróg ewakuacyjnych, zamykania drzwi ewakuacyjnych, w tym garażowych na klucz, blokowania lub demontażu elementów samozamykaczy.
- 5.3. Zabrania się korzystania ze sprzętu pożarowego do celów innych niż gaszenie pożaru.

- 5.4. Należy unikać umieszczania jakichkolwiek przedmiotów w polu poruszania się skrzydeł drzwiowych. Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.
- 5.5. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Zarządcę oraz Straż Pożarną.
- 5.6. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć wszelkie dostępne czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.
- 5.7. W razie wystąpienia awarii związanej z funkcjonowaniem budynku Domu Studenckiego lub jego urządzeń technicznych, jak również Pokoju albo Mieszkania Studenckiego, każdy mieszkaniec, który zauważy awarię, zobowiązany jest powiadomić o niej niezwłocznie Zarządcę oraz pogotowie awaryjne służb wyspecjalizowanych:

OCHRONA 24H: + 48 570 812 255

Property Manager: Leach and McGuire sp. z o.o.

Rakowicka 20F, 31-510 Kraków

E-mail: triokrakow@trio Krakow.pl

112 ogólnopolski tel alarmowy **998** straż pożarna **999** pogotowie ratunkowe **997** policja
994 pogotowie wod-kan **993** pogotowie ciepłownicze

6. DANE OSOBOWE

- 6.1. Przy przetwarzaniu danych osobowych osób przebywających na terenie Domu Studenckiego, zastosowanie mają zasady i procedury przetwarzania i zabezpieczenia danych osobowych wynikające z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej jako: „**RODO**”. Administratorem danych osobowych jest Wynajmujący. Dane przetwarzane są w celu zarządzania Nieruchomością oraz zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia na terenie Nieruchomości.
- 6.2. Klauzula informacyjna stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 7.1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu. Wszelkie zmiany Regulaminu stają się skuteczne w chwili ich wywieszenia w Domu Studenckim oraz poinformowania Najemcy na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 7.2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się prawo polskie.
- 7.3. Ostatnia aktualizacja Regulaminu: 03.02.2023.