**REGULAMIN PRYWATNEGO DOMU STUDENCKIEGO „SMARTademik”**

obowiązujący od 1 października 2021 roku

**§ 1 [Postanowienia ogólne]**

1. Regulamin Domu Studenckiego „SMARTademik” w Poznaniu (zwanego dalej **„DS”**) określa ogólne zasady funkcjonowania w/w Domu Studenckiego oraz zakwaterowania na podstawie indywidualnie zawieranych umów o Prawo do Czasowego Zakwaterowania.
2. DS prowadzony jest przez firmę **SMART Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Poznaniu przy ul. Na Miasteczku 12/U17, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000692513, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS, NIP 7822738333.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkie osoby zakwaterowane w DS na podstawie indywidualnie zawartej Umowy o Prawo do Czasowego Zakwaterowania.
4. Na potrzeby niniejszego regulaminu:
5. osoba, która zawarła ze spółką SMART Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Umowę o Prawo do Czasowego Zakwaterowania zwana jest „**Mieszkańcem”**;
6. Umowa o Prawo do Czasowego Zakwaterowania – umowa regulująca prawa i obowiązki Mieszkańca związane z zakwaterowaniem w DS, zwana w dalszej części „**Umową”**;
7. SMART Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot, któremu właściciele poszczególnych lokali w DS zlecili administrowanie budynkiem, zwana jest dalej **„Zarządcą”**;
8. nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Serafitek 6, zabudowana 6-cio kondygnacyjnym budynkiem składającym się z 92 lokali przeznaczonych na zakwaterowanie Mieszkańców, zwana dalej **„Nieruchomością”**;
9. apartamenty o powierzchni ok. 18,5 m2 lub ok. 24,5 m2 – lokale znajdujące się w Nieruchomości oddawane Mieszkańcom do korzystania na podstawie Umowy, zwane dalej **„Lokalami”** lub pojedynczo **„Lokalem”**;
10. zestaw usług dodatkowych związanych z zakwaterowaniem w Lokalu wybranych przez Mieszkańca DS, określonych w pakietach usług dodatkowych, zwane dalej **„Pakietami”**.
11. Zarządca w ramach zakwaterowania zapewnia Mieszkańcom odpowiednie warunki do nauki i wypoczynku w szczególności udostępnia do korzystania Lokal oraz świadczy usługi dodatkowe związane z korzystaniem z Lokalu wyszczególnione w Pakietach.
12. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za mienie Mieszkańca wniesione do Lokalu.
13. Zarządca nie odpowiada za niezawinione przez niego przerwy w dostawie mediów oraz nie odpowiada za szkody w mieniu Mieszkańca spowodowane tymi przerwami.

**§ 2 [Przedmiot Umowy]**

1. Mieszkańcem może być osoba będąca studentem uczelni państwowej lub prywatnej, posiadająca aktualną legitymację studencką lub inny dowód poświadczający aktualny status studenta – np. zaświadczenie o przyjęciu na studia.
2. Przedmiotem Umowy jest prawo do czasowego zakwaterowania, które może obejmować miejsce w oznaczonym Lokalu (ok. 18,5 m2 lub ok. 24,5 m2) wyposażonym w aneks kuchenny i łazienkę.
3. Istnieje możliwość zawarcia Umowy na Lokal dwuosobowy w formie koedukacyjnej.
4. W uzasadnionych przypadkach, spowodowanych np. koniecznością wykonania remontu, Zarządca zastrzega sobie prawo do przeniesienia Mieszkańca do innego Lokalu o tej samej powierzchni i identycznym wyposażeniu.
5. Osoba zamierzająca uzyskać zakwaterowanie w DS powinna przedłożyć Zarządcy dowód osobisty lub paszport oraz legitymację studencką lub inny aktualny dokument stwierdzający podjęcie studiów na wyższej uczelni i podpisać Umowę o Prawo do Czasowego Zakwaterowania.

**§ 3 [Okres obowiązywania Umowy]**

1. Umowa jest zawierana na czas określony, bez możliwości jej wypowiedzenia za wyjątkiem przypadków wprost w niej wskazanych. Utrata statusu studenta w ciągu trwania Umowy nie jest podstawą do wnioskowania o rozwiązanie umowy. W takim wypadku umowa przekształca się w umowę najmu i jest kontynuowana do końca okresu obowiązywania na warunkach w niej określonych.
2. Umowa jest zawierana na czas określony od 11 do 13 miesięcy.
3. Wysokość opłat za prawo do czasowego zakwaterowania określa Umowa.

**§ 4 [Zasady korzystania z Lokalu i Nieruchomości]**

1. Każdy z Mieszkańców otrzyma indywidualny kod dostępu do Lokalu. Procedurę korzystania z kodów dostępu reguluje Załącznik nr 1 do Regulaminu – **Procedura korzystania z kodów dostępu.**
2. Wszelkie remonty, naprawy Lokalu za wyjątkiem bieżących napraw związanych z usuwaniem ewentualnych awarii Zarządca będzie przeprowadzał w okresie lipiec - sierpień.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania **Regulaminu porządku domowego Nieruchomości**, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
4. Przekazanie i zwrot Lokalu następować będą na podstawie Protokołu zdawczo odbiorczego, określającego stan techniczny Lokalu, stan liczników oraz ewidencję i stan wyposażenia Lokalu.

**§ 5 [Odpłatność]**

1. Kwotę odpłatności za zakwaterowanie w DS każdorazowo określa Umowa zawarta między Mieszkańcem a Zarządcą. Kwota odpłatności zależy od wybranych przez Mieszkańca Pakietów.
2. Wszelkie rozliczenia między stronami regulowane będą w złotych polskich za pośrednictwem rachunku bankowego podanego w Umowie.
3. Przelew powinien zawierać informację o numerze faktury, za którą jest dokonywana zapłata. W przypadku braku oznaczenia numeru faktury Zarządca zastrzega sobie prawo zaliczenia wpłaty na najstarsze nieuregulowane płatności.
4. Miesięczna opłata za prawo do czasowego zakwaterowania zawiera ogrzewanie pomieszczeń, wywóz śmieci oraz energię elektryczną, ciepłą wodę, zimną wodę i ścieki.
5. Każdy Lokal posiada indywidualne liczniki umożliwiające dokonanie rozliczenia zużycia energii elektrycznej oraz ciepłej wody, zimnej wody i ścieków zużywanych w Lokalu.

**§ 6 [Kaucja]**

1. Zawarcie Umowy uzależnione jest od wpłacenia przez Mieszkańca kaucji w wysokości określonej w Umowie Zakwaterowania.
2. Kaucja winna zostać wpłacona najpóźniej w dniu podpisania Umowy. Warunkiem wydania Lokalu jest przedstawienie przez Mieszkańca dowodu uiszczenia kaucji.
3. Na wniosek Mieszkańca kaucja może przechodzić na następny okres umowy pod warunkiem, że zostanie uzupełniona do wysokości opisanej w ust. 1.

**§ 7 [Prawa Mieszkańca DS]**

Mieszkaniec ma prawo do:

1. Niezakłóconego korzystania z Lokalu oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz ze znajdującego się tam wyposażenia.
2. Przyjmowania wizyt gości – tylko podczas swojej obecności w Lokalu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

**§ 8 [Cisza nocna]**

1. Cisza nocna obowiązuje w DS. w godzinach od godz. 22.00 do godz. 7:00 następnego dnia.
2. Zabrania się pod rygorem wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym zakłócania spokoju współmieszkańcom DS, w szczególności poprzez głośne zachowanie w czasie ciszy nocnej (puszczanie muzyki, głośne rozmowy, organizowanie głośnych spotkań, itp.).
3. Każdy Mieszkaniec ma prawo do powiadomienia Policji lub Straży Miejskiej o naruszeniu ciszy nocnej bądź zachowaniu innych osób, które uniemożliwiają mu naukę, wypoczynek bądź zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców DS.

**§ 9 [Przyjmowanie gości]**

1. Istnieje możliwość okazjonalnego przenocowania gościa w Lokalu. Zakazuje się jednak stałego zakwaterowania osób, nie posiadających podpisanej Umowy z Zarządcą. Naruszenie zakazu określonego w ust. 1 może stanowić podstawę do natychmiastowego wypowiedzenia Umowy w stosunku do Mieszkańca nocującego gości, z konsekwencjami opisanymi w § 15 ust. 3 Regulaminu.
2. Osoby przebywające na terenie DS tymczasowo (goście) zobowiązane są do przestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu oraz Załączników.
3. Za zachowanie i ewentualne szkody wyrządzone przez gości odpowiadają osoby, na których zaproszenie przebywają oni w DS.

**§ 10 [Obowiązki Mieszkańca DS]**

1. Mieszkaniec ma obowiązek utrzymywania we własnym zakresie czystości i porządku w Lokalu i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.
2. Podczas dłuższej nieobecności w Lokalu w sezonie grzewczym termostaty przy kaloryferach należy ustawić w pozycji „1” lub „2”.
3. Mieszkaniec zobowiązany jest do zachowywania się zgodnie z prawem i przestrzegania zasad współżycia dobrosąsiedzkiego, a w szczególności do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i przepisów ppoż.
4. Po wygaśnięciu umowy Mieszkaniec zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym w stosunku do dnia przekazania, potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.
5. Wszelkie zmiany w wyposażeniu Lokalu należy uzgodnić z przedstawicielem Zarządcy.
6. Mieszkaniec jest zobowiązany do właściwej i oszczędnej eksploatacji wszelkich urządzeń stanowiących wyposażenie DS, zgodnie z ich instrukcjami obsługi.
7. Przy opuszczaniu lokalu wszystkie urządzenia RTV i AGD muszą zostać wyłączone.
8. Przy korzystaniu z płyty grzewczej i pochłaniacza zapachów drzwi od wnęki aneksu kuchennego musza pozostać otwarte.
9. Środki eksploatacyjne do urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu (np. proszek do prania) nabywają Mieszkańcy na własny koszt.
10. Środki czystości i środki higieniczne (np. gąbka, płyn do naczyń, mydło, papier toaletowy itp.) nabywają Mieszkańcy na własny koszt.
11. Obowiązkiem mieszkańca DS jest składowanie odpadów wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, tj. w kontenerach znajdujących się na podwórzu, zgodnie z zasadami segregacji odpadów podanymi w Regulaminie Porządku Domowego Wspólnoty Lokalowej, Mieszkańcy są zobowiązani do wyposażenia pojemników w worki plastikowe na śmieci, zbieranie w nich odpadów i wyrzucania ich zawiązanych, do zbiorczych, oznaczonych pojemników na podwórzu.
12. Każdą awarię lub szkodę w zajmowanym Lokalu i jego wyposażeniu należy niezwłocznie zgłosić Zarządcy mailem na adres: biuro@apartamenty-smart.pl, a w sytuacji nagłej mogącej powodować znaczące szkody - telefonicznie na nr +48570170157.
13. W przypadku pożaru należy natychmiast w pierwszej kolejności złożyć zawiadomienie bezpośrednio na nr alarmowy 112 lub 998.
14. Obowiązkowi zgłoszenia podlega również szkoda/awaria zauważona w częściach użytkowanych wspólnie.
15. Awarie powstałe w wyniku niewłaściwego, niezgodnego z instrukcją użytkowania sprzętów czy wyposażenia (np. zatkany odpływ w zlewie, umywalce, brodziku lub WC) będą usuwane na koszt Mieszkańca, wg stawki 50,00 zł/godz. plus koszt materiałów.

**§ 11 [Zakazy obowiązujące w DS]**

Zabrania się na terenie DS:

1. palenia tytoniu w całym budynku, z wyjątkiem balkonów,
2. używania butli gazowych, maszynek spirytusowych, kuchenek gazowych i grzejników elektrycznych,
3. przerabiania zamków w drzwiach,
4. zakładania, przerabiania i naprawiania wszelkich instalacji,
5. umieszczania ogłoszeń, napisów, zdjęć itp. poza miejscami do tego celu przeznaczonymi,
6. wrzucania do urządzeń sanitarnych i kanalizacyjnych przedmiotów, które mogą spowodować ich zapchanie, uszkodzenie lub wadliwe działanie,
7. trzymania zwierząt,
8. dokarmiania gołębi i kotów na balkonach, parapetach i podwórku,
9. wpuszczania do budynku niezidentyfikowanych osób,
10. prowadzenia działalności gospodarczej,
11. organizowania na podwórku głośnych spotkań.

**§ 12 [Dostęp do lokali]**

1. Każdy Mieszkaniec otrzymuje indywidualny, klucz oraz kod do Lokalu. Klucz oraz kod zapewniają indywidualny dostęp do zajmowanego Lokalu tylko jego mieszkańcom.
2. Klucz ma indywidualny numer i jest wydawany za pokwitowaniem.
3. W przypadku zgubienia lub zniszczenia klucza Mieszkaniec będzie obciążony kwotą 500,00 zł za przekodowanie systemu i wykonanie nowych kluczy dla Lokalu. Klucza nie wolno udostępniać innym osobom. W przypadku stwierdzenia przekazania klucza innej osobie, Właściciel ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, przy zastosowaniu reguły utraty kaucji oraz pozostałych konsekwencji wypowiedzenia natychmiastowego opisanych w § 15 pkt.3.
4. W razie nagłej konieczności wejścia do pokoju, którego mieszkańcy są nieobecni, w przypadkach uzasadnionej obawy o bezpieczeństwo w DS, a w szczególności awarii instalacji, potrzeby przeprowadzania pilnych czynności mających na celu prawidłowe funkcjonowanie budynku, np.: przeglądów technicznych, wejście do tych pokoi może nastąpić komisyjnie pod nieobecność Mieszkańca.
5. Komisja sporządza na tę okoliczność protokół, którego jeden egzemplarz otrzymują Mieszkańcy Lokalu.

**§ 13 [Zasady zakwaterowania]**

1. W DS może zostać zakwaterowana osoba, która posiada ważną Umowę o Prawo do Czasowego Zakwaterowanie i wpłaciła kaucję na konto Zarządcy.
2. Termin zakwaterowania (dzień i godzinę) należy ustalić z Zarządcą co najmniej trzy dni wcześniej.
3. Zakwaterowania dokonuje Zarządca, któremu należy okazać dowód osobisty lub inny dokument potwierdzający tożsamość Mieszkańca.
4. Zarządca przekazuje Mieszkańcowi Protokół zdawczo - odbiorczy, zawierający opis stanu Lokalu, szczegółowy wykaz przekazanego wyposażenia oraz odczyty liczników energii elektrycznej i wody. Podpisany przez Strony Protokół stanowi podstawę przekazania Lokalu. Wzór Protokół stanowi Załącznik nr 1 do Umowy i stanowił będzie podstawę wzajemnych rozliczeń podczas wykwaterowania.
5. Mieszkaniec otrzymuje indywidualny klucz i kod dostępu do Lokalu, klucz do skrzynki na listy, klucz do bramy głównej budynku i kod do domofonu.

**§ 14 [Zasady wykwaterowania]**

1. Wykwaterowanie następuje w dniu zakończenia obowiązywania Umowy.
2. Dokładny termin wykwaterowania (dzień i godzinę) należy ustalić z Zarządcą co najmniej trzy dni wcześniej.
3. Zarządca wraz z Mieszkańcem sporządzają protokół zdawczo - odbiorczy, zawierający szczegółowy wykaz zdanego wyposażenia i stanu Lokalu. Odczyty liczników energii elektrycznej i wody zostaną dokonane na moment podpisania protokołu zdawczo –odbiorczego.
4. Protokół podpisany przez obie strony, jeżeli stwierdza braki lub zniszczenia w Lokalu lub przekazanym podczas zakwaterowania wyposażeniu, stanowi podstawę wzajemnych rozliczeń. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez Mieszkańca podstawę wzajemnych rozliczeń stanowił będzie protokół jednostronnie podpisany przez Zarządcę.
5. Lokal i część wspólną należy zostawić w czystości i porządku, w przeciwnym razie Zarządca obciąży Mieszkańca kosztami określonymi w Instrukcji Utrzymania Czystości.
6. W chwili wykwaterowania Mieszkaniec zobowiązany jest do opróżnienia Lokalu z wszystkich swoich rzeczy oraz wyniesienia śmieci. Wobec nie wywiązania się z tego obowiązku, Zarządca dokona tych czynności na koszt Mieszkańca. Wszelka korespondencja przychodząca do Mieszkańca na adres Domu Studenckiego po zakończeniu umowy może być zniszczona.
7. Naruszenie obowiązku wykwaterowania w terminie wskazanym w ust. 1 skutkuje możliwością obciążenia Mieszkańca karą umowną w wysokości dwukrotności Opłaty za korzystanie z Lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z Lokalu po wygaśnięciu Umowy.

**§ 15 [Nakaz wykwaterowania]**

1. Nakaz wykwaterowania może być zastosowany w przypadku rozwiązania Umowy o Prawo do Czasowego Zakwaterowania w trybie natychmiastowym.
2. Nakaz wykwaterowania oznacza konieczność opuszczenia DS w ciągu 24 godzin od wygaśnięcia Umowy.
3. Zastosowanie wobec Mieszkańca nakazu wykwaterowania, powoduje roszczenie odszkodowawcze Właściciela o zapłatę kary umownej w wysokości 5.000 zł z tytułu konieczności zastosowania nakazu wykwaterowania z przyczyn leżących po stronie Mieszkańca. W takim przypadku, roszczenie to zostanie w pierwszej kolejności zaspokojone z kaucji, co nie wyczerpuje prawa Zarządcy do domagania się pozostałej kwoty.
4. Dochodzenie kar umownych przewidzianych w niniejszym Regulaminie oraz w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zarządcę odszkodowania w pełnej wysokości.

Potwierdzam zapoznanie się z treścią Regulaminu i zobowiązuję się go stosować

……………………………..

Podpis i data