

# OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ RÓŻA RENT

## § 1

1. Na podstawie niniejszych Ogólnych Warunków Umów (dalej: „OWU”) oraz Umowy Najmu zawartej przez Wynajmującego z Najemcą (dalej: „Umowa”), Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem Przedmiot Najmu (wskazany, opisany i oznaczony w Umowie), znajdujący się w magazynie lub na terenie obiektu Wynajmującego przy ul. Hutniczej 6 w Katowicach (dalej: „Magazyn”) w celu użytkowym polegającym na składowaniu rzeczy ruchomych.
2. Przedmiot Najmu zostaje oddany w najem bez wyposażenia.
3. Podpisując Umowę Najemca oświadcza i potwierdza, że:
  - a) znany jest mu stan Przedmiotu Najmu i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń,
  - b) Przedmiot Najmu jest pusty i wolny od wad,
  - c) odbiera Przedmiot Najmu w stanie opisanym w lit. b) i zwróci go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, najpóźniej w dniu wygaśnięcia stosunku najmu wynikającego z Umowy,
  - d) zgadza się na ustalone w OW warunki komunikacji w tym w szczególności na formę elektroniczną w zakresie wprowadzania zmian do treści umowy, OW czy dokumentów technicznych związanych z funkcjonowaniem na obiekcie Róża Rent oraz w zakresie bieżącego jej wykonywania, w tym w szczególności w zakresie jej rozwiązania i wszelkich z tym związanych skutków prawnych
4. Umowa może być także zawarta za pośrednictwem email poprzez złożenie podpisu na wydruku i przesłanie jego skanu Wynajmującemu, który niezwłocznie odeśle w takim sam sposób egzemplarz umowy podpisane przez uprawnioną osobę.
5. W przypadku stałych klientów, w tym także w przypadku przedłużania umów na równi z formą pisemną uznana będzie wymiana stanowisk w formie email na uprzednio przedstawione adresy poczty elektronicznej.

## § 2

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest wyłącznie do składowania przez Najemcę rzeczy ruchomych. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Najmu, ani używać go w innych celach jak np.: zamieszkanie, prowadzenie działalności gospodarczej. Najemca powinien użytkować Przedmiot najmu tylko i wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wyłącznie odpowiedzialność za naruszenie postanowień Umowy oraz za szkody spowodowane składowanymi przez niego rzeczami ponosi Najemca. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za rzeczy wniesione przez Najemcę do Przedmiotu najmu.
3. Najemca nie może składować rzeczy, które mogą wyrządzić szkodę Wynajmującemu lub osobom trzecim. Zabronione jest składowanie w Przedmiocie Najmu w szczególności rzeczy, których posiadanie albo wprowadzanie do obrotu jest zabronione lub regulowane w sposób szczególny przez przepisy prawa, odpadów, materiałów i środków powszechnie uznawanych za toksyczne, żrące, wybuchowe, łatwopalne (inne niż dokumenty papierowe), chemiczne, radioaktywne, skompresowanych gazów, amunicji, jakichkolwiek pojemników ciśnieniowych np. służących do przewozu gazów technicznych lub LPG, paliw, żywności, rzeczy ulegających zepsuciu lub pogorszeniu jakości z upływem czasu, substancji uczulających lub drażniących lub w inny sposób oddziałujących na rzeczy, osoby, zwierzęta, rośliny, przedmiotów które emitują dym, pył lub zapach, przedmiotów nie należących do Najemcy, nawozów, środków czyszczących, rzeczy przedstawiających znaczną wartość, takich jak pieniądze, biżuteria, dzieła sztuki, papiery wartościowe, materiały kolekcjonerskie, antyki, substancje organiczne przyciągające robactwo lub insekty, ani jakichkolwiek innych materiałów, które są niedozwolone, niebezpieczne lub niebezpieczne w obsłudze. Najemca może składować jedynie rzeczy suche oraz nie zagrażające rozlaniem lub wyciekami, a nadto nie może przechowywać rzeczy niemożliwych do odtworzenia, w tym pamiątek, rzeczy o wartości sentymentalnej.
4. Z upływem terminu obowiązywania Umowy lub w przypadku rozwiązania Umowy czy jej wygaśnięcia, bądź niezwłocznie na wezwanie Wynajmującego, w przypadku wystąpienia zdarzenia nagłego powodującego zagrożenie, Najemca zobowiązany jest do usunięcia rzeczy składowanych w Przedmiocie Najmu.
5. Jeżeli Najemca nie usunie rzeczy w podanych w pkt 4 terminach, w tym w wyznaczonym przez Wynajmującego zgodnie z pkt 4 terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do usunięcia rzeczy i ich przechowania na koszt i ryzyko Najemcy. Przed usunięciem rzeczy Wynajmujący dokona ich inwentaryzacji na koszt Najemcy i powiadomi o tym fakcie Najemcę. Szczegółowa procedura w zakresie opróżniania Przedmiotu Najmu oraz rozliczania należności

określona jest w § 7 i 8 OWU.

6. W przypadku gdy Wynajmujący stwierdzi uszkodzenia Przedmiotu Najmu albo gdy Przedmiot Najmu zostanie pozostawiony po rozwiązaniu albo wygaśnięciu stosunku najmu w stanie pogorszonym, Wynajmujący wezwie Najemcę do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego w terminie 7 dni od dnia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu Wynajmujący będzie miał prawo doprowadzić Przedmiot Najmu do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności ponownego wezwania czy uzyskania zgody jakiegokolwiek organu, w tym Sądu. Wynajmujący może dokonać przywrócenia do stanu pierwotnego wykorzystując kaucję wpłaconą przez Najemcę. W przypadku gdy Najemca po wykorzystaniu kaucji nadal korzysta z Przedmiotu Najmu zobowiązany jest on do uzupełnienia kaucji do wartości określonej w umowie.

### §3

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób umożliwiający niezakłócone korzystanie z pozostałych pomieszczeń Magazynu oraz części wspólnych Magazynu.

2. Korzystając z przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów porządkowych, pożarowych, bezpieczeństwa i higieny. Rzeczy przechowywane przez Najemcę powinny być odpowiednio zabezpieczone, w tym w sposób umożliwiający ich przenoszenie.

3. Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian przeznaczenia przedmiotu Najmu, przeróbek, adaptacji, zmian konstrukcyjnych, instalować żadnego wyposażenia w Przedmiocie Najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku naruszenia przez Najemcę powyższych postanowień, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy do przywrócenia stanu poprzedniego, wejść do Przedmiotu Najmu i usunąć wprowadzone zmiany lub zainstalowane wyposażenie na koszt i ryzyko Najemcy.

4. Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć osobom trzecim.

5. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia ochrony Magazynu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu, utrzymania w czystości jego części wspólnych oraz do dostarczania energii elektrycznej do części wspólnych. Zaznacza się, że Wynajmujący nie gwarantuje częściowego czy stałego dostępu do energii elektrycznej, w tym nie zapewnia możliwości dokonywania podłączeń w ramach Przedmiotu Najmu. Wynajmujący nie gwarantuje stałej temperatury przedmiotu najmu, przy czym wskazuje, że temperatura na hali na której posadowione są boksy nie powinna być niższa niż 15 stopni Celsjusza.

6. Najemca może korzystać z miejsc parkingowych znajdujących się na terenie przed Magazynem (nieprzeznaczonych do wyłącznego użytku przez innych Najemców obiektu Róża Park), w którym znajduje się Przedmiot Najmu, jedynie w celu wniesienia lub wyniesienia rzeczy ruchomych do lub z Przedmiotu Najmu. Okres postoju nie może przekraczać 120 minut.

7. W razie wystąpienia zdarzenia nagłego i nieprzewidzianego, takiego jak pożar, zalenie czy innego rodzaju zagrożenia, Wynajmujący w miarę możliwości zapewni Najemcy dostęp do Przedmiotu Najmu.

8. Wynajmujący może wejść do Przedmiotu Najmu w przypadku konieczności realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa, awarii, nieopłacenia czynszu, zagrożenia wystąpienia szkody na mieniu czy na osobie związanej pośrednio lub bezpośrednio ze składowanymi rzeczami albo w razie uzasadnionego podejrzenia składowania w Przedmiocie Najmu rzeczy niezgodnych z umową.

9. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą jakichkolwiek należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do uniemożliwienia Najemcy korzystania z Przedmiotu Najmu do czasu uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wynajmującego, na co Najemca nieodwołalnie wyraża zgodę. W celu realizacji wskazanego prawa Wynajmujący może przenieść rzeczy Najemcy do innego pomieszczenia.

10. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmującemu przysługuje wynikające z Kodeksu Cywilnego prawo zastawu na rzeczach wniesionych do Przedmiotu Najmu.

11. Odpowiedzialność Wynajmującego jest określona ogólnymi zasadami Kodeksu Cywilnego.

12. W żadnym przypadku Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za utracone korzyści Najemcy, co Najemca potwierdza na zasadzie ryzyka.

13. Najemca przyjmuje do wiadomości i rozumie, że starzenie się przechowywanych przedmiotów i rzeczy odbywa się wraz z upływem czasu, a także oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, w tym z warunkami w nim panującymi. Wynajmujący nie gwarantuje zachowania jakichkolwiek warunków Przedmiotu Najmu, takich jak wilgotność, temperatura i inne, chyba, że co innego wynika z postanowień umowy lub Warunków Ogólnych.

14. W przypadku składowania rzeczy w Przedmiocie najmu zlokalizowanym na antresoli Magazynu łączny ciężar składowanego przez Najemcę towaru nie może przekroczyć wartości 450 kg/m<sup>2</sup>

15. W przypadku ręcznego zablokowania automatycznej bramy wjazdowej na teren Magazynu przez Najemcę zobowiązany jest on niezwłocznie zamknąć bramę po dokonaniu czynności załadunku/rozładunku. Nieprzestrzeganie tego zapisu przez Najemcę niesie za sobą ryzyko utraty lub uszkodzenia mienia Wynajmującego lub pozostałych Najemców, których Przedmiot Najmu znajduje się na terenie Magazynu. Wszelkie szkody wynikające z niestosowania się do niniejszego zapisu przez Najemcę obciążać będą wyłącznie stronę Najemcy.

#### §4

1. Po zawarciu Umowy, opłaceniu przez Najemcę czynszu za pierwszy miesiąc najmu, Wynajmujący przekaze Najemcy kartę dostępu do Magazynu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu oraz dwa komplety kluczy do zamka znajdującego się w rolcie wynajmowanego boks magazynowego (w przypadku, kiedy Przedmiot Najmu taki zamek posiada). Najemca na własny koszt i ryzyko zobowiązuje się zabezpieczyć wejście do Przedmiotu Najmu przy użyciu kłódki, do której klucze będą w posiadaniu Najemcy (w przypadku, kiedy Przedmiot Najmu nie posiada zamka znajdującego się w rolcie).

2. W razie zgubienia karty dostępu do Magazynu lub kluczy do zamka znajdującego się w rolcie będącej integralną częścią Przedmiotu Najmu, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztem ponownego jej wydania (w przypadku zgubienia karty magnetycznej) lub wymiany zamka (w przypadku zgubienia kluczy) w wysokości 100,00 zł.

3. Faktura za ponowne wydanie karty zostanie wystawiona Najemcy niezwłocznie po zgłoszeniu zagubienia karty. Faktura za wymianę zamka w rolcie zostanie wystawiona Najemcy niezwłocznie po zgłoszeniu zagubienia kluczy.

#### §5

1. Wynajmujący oświadcza, że Magazyn jest ubezpieczony, przy czym ubezpieczenie nie obejmuje swoim zakresem rzeczy przechowywanych w wynajmowanych pomieszczeniach magazynowych.

2. Najemca może we własnym zakresie ubezpieczyć mienie wnoszonego do Przedmiotu Najmu oraz zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Brak ubezpieczenia nie wyłącza odpowiedzialności Najemcy za wyrządzone szkody.

3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wystąpieniu szkody w Przedmiocie Najmu lub w składowanych rzeczach, a to na piśmie, pod rygorem uznania, że nie wystąpiło zgłoszenie szkody w Przedmiocie Najmu czy w składowanych rzeczach. Jeżeli zgłoszenie szkody w składowanych rzeczach nie nastąpi na piśmie, w terminie do 7 dni od dnia powstania szkody, uznaje się, że Najemca utracił możliwość powoływania się na tą okoliczność.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do Przedmiotu Najmu, w tym za jakiegokolwiek uszkodzenia lub utratę przedmiotów składowanych w Przedmiocie Najmu.

5. Wynajmujący będzie zwolniony od odpowiedzialności na podstawie niniejszej umowy w przypadku wystąpienia Siły Wyższej przez czas jej występowania lub w związku ze skutkami wystąpienia Siły Wyższej. Działania Siły Wyższej rozumiane są jako zdarzenie nagłe i nieprzewidziane takie jak np.: klęska żywiołowa, powódź, trzęsienie ziemi, huragan lub inne klęski żywiołowe, wojnę, konflikt zbrojny, atak terrorystyczny, rozruchy i zamieszki, zdarzenia o charakterze przestępczym, chuligańskim, akty wandalizmu; jądrowe, chemiczne lub biologiczne zanieczyszczenie; pożar, wybuch lub przypadkowe uszkodzenie; ekstremalnie niekorzystne warunki pogodowe; przerwę lub awarię usług komunalnych, w tym energii elektrycznej, gazu lub wody, nie wyłączając zalania na skutek awarii czy działania służb ratunkowych.

#### §6

1. Najemca podpisując Umowę oświadcza, iż zapoznał się z instrukcją obsługi dźwigu towarowego stanowiącą załącznik nr 1 do OW oraz akceptuje jej treść. Najemca zapewnia, że podporządkuje się zapisom zawartym w instrukcji obsługi dźwigu towarowego oraz zachowa szczególną ostrożność podczas korzystania z dźwigu towarowego.

#### §7

1. W przypadku, gdy Najemca: a) korzysta z Przedmiotu Najmu niezgodnie z Umową lub OW lub b) zakłóca porządek, ład lub bezpieczeństwo lub c) zalega z płatnością Czynszu za więcej niż dwa miesiące i nie ureguluje zaległości w ciągu dodatkowego 7 dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na zapłatę zaległości, Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym. Umowa ulega rozwiązaniu z momentem doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy osobiście lub listem poleconym na adres wskazany w Umowie, przy czym przy za skuteczne uznane jest także doręczenie tzw. zastępcze w postaci podwójnego awizowania przez Poczta Polską.

2. Wynajmujący może jednostronnie dokonać zmiany OW z powodu zmiany przepisów prawa lub zmian w zasadach świadczenia usług przez Wynajmującego. Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianach nie później niż

na 14 dni przed wejściem ich w życie.

3. Najemca ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia przez Wynajmującego jej postanowień.
4. W przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości dwukrotności Czynszu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.
5. Wynajmującemu, z tytułu opóźnień w zapłacie Czynszu, należne będą od Najemcy odsetki umowne w wysokości stanowiącej czterokrotność stopy kredytu lombardowego ogłaszanej przez Narodowy Bank Polski.
6. OW obowiązują przez cały okres obowiązywania Umowy.
7. Nieważność jednego lub kilku postanowień OW nie powoduje nieważności innych postanowień niniejszych OW lub Umowy. W takim przypadku umowa będzie interpretowana tak aby jak najbliżej oddać wolę stron zawierających umowę, a w miejsce nieważnych czy nieskutecznych postanowień wejdą odpowiednie przepisy prawa.
8. Niniejsze OW stanowią integralną część Umowy, zostały przez Najemcę zaakceptowane i były przedmiotem negocjacji jako istotny składnik umowy najmu.

## § 8

1. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub ustania Umowy w jakikolwiek sposób, Wynajmujący wzywa w terminie 7 dni za pomocą telefonu, maila oraz pocztą (przy czym przy za skuteczne uznane jest także doręczenie tzw. zastępcze w postaci podwójnego awizowania przez Poczta Polską) Najemcę do opróżnienia Przedmiotu Najmu.
2. W przypadku braku odpowiedzi Najemcy na powyższe wezwanie, Wynajmujący ma prawo do otwarcia Przedmiotu Najmu oraz do przeniesienia znajdujących się w nim rzeczy w inne miejsce położone na terenie Kompleksu Róża Park przy ul. Hutniczej 6 w Katowicach.
3. Okoliczność otwarcia Przedmiotu Najmu będzie udokumentowana poprzez sporządzenie protokołu w składzie 3 – osobowej komisji (upoważnionych pracowników Wynajmującego) oraz dokumentacji zdjęciowej.
4. Po dokonaniu zabezpieczenia przedmiotów znajdujących się w uprzednio w Przedmiocie Najmu, Wynajmujący wezwie ostatecznie do zapłaty zaległości pod rygorem sprzedaży zabezpieczonych rzeczy w terminie 3 dni.
5. Brak odpowiedzi na wezwanie oraz brak zapłaty zaległości skutkować będzie sprzedażą zabezpieczonych rzeczy na powszechnie dostępnych portalach aukcyjnych i uzyskana kwota zostanie zaliczona na poczet zadłużenia. Jeżeli uzyskana kwota nie pokryje pełnego zadłużenia Najemcy, Wynajmujący będzie mógł niezależnie od powyższego dochodzić należności na drodze procesu cywilnego lub w każdej innej formie przewidzianej przez przepisy prawa cywilnego.
6. Brak możliwości sprzedaży zabezpieczonych rzeczy będzie skutkować możliwością ich utylizacji przez Wynajmującego bez dodatkowego wezwania. Takie same prawo będzie przysługiwać Wynajmującemu jeśli wartość zabezpieczonych rzeczy nie przekroczy kosztów przeprowadzenia aukcji internetowej oraz kosztów operacyjnych Wynajmującego, w szczególności jeśli jest niższa niż 50 zł.
7. Najemca zwalnia jednocześnie Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z przeprowadzoną procedurą związaną z opróżnianiem Przedmiotu Najmu i zbywaniem pozostawionych w nim rzeczy.
8. Najemca podpisując umowę i niniejsze OWU udziela tym samym pełnomocnictwa Wynajmującemu do podejmowania wszelkich działań związanych z opróżnianiem Przedmiotu Najmu oraz zbywaniem pozostawionych w nim rzeczy a także ich ewentualnej utylizacji.