

ZAŁĄCZNIK NR 1

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU POMIESZCZENIA MAGAZYNOWEGO RÓŻA RENT

§ 1

1. Na podstawie niniejszych Ogólnych Warunków Umowy (dalej: „OWU”) oraz Umowy Najmu (dalej: „Umowa”) zawartej przez Wynajmującego z Najemcą, 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) akceptuje niniejsze OWU.

§ 2

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane składowanymi przez niego rzeczami. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za rzeczy wniesione przez Najemcę do Przedmiotu najmu.
2. 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, produktów 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, 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.

§ 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. **Wynajmujący nie wyraża zgody na wyrzucanie żadnych odpadów /w tym palet /do kontenerów i pojemników na folie znajdujących się na terenie nieruchomości.**
4. **Niedostosowanie się przez Najemcę do zasad wskazanych powyżej może skutkować nałożeniem na Najemcę kary umownej przez Wynajmującego w wysokości 300 zł netto.**
5. **Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pobierania opłat za następujące usługi dodatkowe:**
 - a/ **przechowywanie palet z towarem na hali ogólnodostępnej powyżej 24 godzin kwota 50 zł netto za sztukę na dobę**
 - b/ **korzystanie z miejsca postojowego na parkingu 50 zł netto za każdy dzień**
 - c/ **utyliczacja pozostawionej palety 30 zł netto za sztukę**
 - d/ **serwis - utylizacja kartonów od 1-5 sztuk 40 zł netto**
 - e/ **serwis – utylizacja kartonów od 6-50 sztuk 120 zł netto**
 - f/ **serwis - utylizacja odpadów zmieszanych 100 zł netto /opłata jednorazowa /**

6. 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. Wezwanie do przywrócenia do stanu poprzedniego będzie dokonane za pośrednictwem listu poleconego lub w drodze wiadomości email na adresy wskazane przez Najemcę, przy czym ten termin likwidacji przeróbek będzie nie dłuższy niż 14 dni.

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

8. 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.

9. 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.**

10. W razie wystąpienia zdarzenia nagłego i nieprzewidzianego, takiego jak pożar, zalanie czy innego rodzaju zagrożenia, Wynajmujący w miarę możliwości, przy zapewnieniu prawidłowego prowadzenia akcji ratowniczej, zapewni Najemcy dostęp do Przedmiotu Najmu.

11. 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.

12. W przypadku składowania rzeczy w Przedmiocie najmu zlokalizowanym na antresoli Magazynu łączny ciężar składowanego przez Najemcę towaru nie może przekroczyć 450 kg/m²

13. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż dźwigi towarowe, które znajdują się na terenie magazynu Róża Rent w Katowicach przy ulicy Hutniczej 6, służą wyłącznie do transportu towarów. Jazda ludzi i zwierząt jest zabroniona. Wyjątek stanowi korzystanie przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia UDT. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z instrukcją obsługi dźwigu towarowego stanowiącą załącznik nr 1 do OWU oraz akceptuje jej treść.

14. 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 lub kod dostępu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu oraz komplet 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 brutto.

§5

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

2. Wynajmujący oświadcza, że posiada ponadto ubezpieczenie OC dot. szkód w mieniu przechowywanym, gdzie ubezpieczyciel udziela ochrony za szkody polegające na utracie, uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy z wyjątkiem szkód spowodowanych siłą wyższą, do kwoty 500.000 zł.

3. Najemca może we własnym zakresie dodatkowo ubezpieczyć mienie wnoszonego do Przedmiotu Najmu oraz zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

4. Wynajmujący nie ponosi bezpośredniej odpowiedzialności za rzeczy wniesione do Przedmiotu Najmu, w tym za jakiegokolwiek uszkodzenia lub utratę przedmiotów składowanych w Przedmiocie Najmu, ponad odpowiedzialność wynikającą z powyższych umów ubezpieczenia

§6

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

2. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą należności z tytułu dwóch czynszów najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do uniemożliwienia Najemcy korzystania z Przedmiotu Najmu poprzez zablokowanie dostępu do hali magazynowej, do czasu uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wynajmującego, na co Najemca nieodwołalnie wyraża zgodę. W celu realizacji wskazanego prawa Wynajmujący może również przenieść rzeczy Najemcy do innego pomieszczenia.

3. W przypadku, gdy Najemca:

a) korzysta z Przedmiotu Najmu niezgodnie z Umową lub OWU lub

b) zakłóca porządek, ład lub bezpieczeństwo lub

c) zalega z płatnością Czynszu za dwa okresy płatności 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. Brak podjęcia przesyłki poleconej w ciągu 7 dni od pozostawienia awiza przez operatora pocztowego uważa się za równoznaczny z doręczeniem osobistym.

4. W przypadku faktycznego korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w podwójnej wysokości i czynszu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.

5. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub ustania Umowy w jakiegokolwiek sposób, Wynajmujący wezwie w terminie 7 dni poprzez e-mail oraz pocztą Najemcę do opróżnienia Przedmiotu Najmu.

6. W przypadku braku odpowiedzi Najemcy na powyższe wezwanie, po upływie 7 dni od wezwania do opróżnienia Przedmiotu Najmu Wynajmujący ma prawo do otwarcia Przedmiotu Najmu oraz do przeniesienia znajdujących się w nim rzeczy w inne miejsce położone na terenie Róża Rent sp. z o.o. przy ul. Hutniczej 6 w Katowicach po uprzednim sporządzeniu protokołu oraz dokumentacji zdjęciowej.

7. Brak odpowiedzi na wezwanie oraz brak zapłaty zaległości skutkować będzie dochodzeniem należności na drodze procesu cywilnego lub w każdej innej formie przewidzianej przez przepisy prawa cywilnego.

8. Brak możliwości przeprowadzenia egzekucji z zabezpieczonych przedmiotów, spowoduje konieczność ich utylizacji, na co Najemca wyraża nieodwoływalną zgodę. Wynajmujący zgodnie z Art. 180 k.c. uznaje pozostawione rzeczy jako porzucone przez Najemcę.

9. Wynajmujący określa termin przechowywania rzeczy Najemcy w powyższej sytuacji nie dłużej niż 3 miesiące od wygaśnięcia, rozwiązania umowy najmu.

10. Najemca zwalnia jednocześnie Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z przeprowadzoną procedurą związaną z opróżnianiem Przedmiotu Najmu i utylizacją pozostawionych w nim rzeczy.

11. Najemca podpisując umowę i niniejsze OWU udziela tym samym pełnomocnictwa Wynajmującemu do podejmowania wszelkich działań związanych z opróżnianiem Przedmiotu Najmu oraz utylizacją pozostawionych w nim rzeczy.

12. Wynajmujący może dokonać jednostronnej zmiany Ogólnych Warunków Umowy poprzez doręczenie Najemcy w formie pisemnej lub e-mailowej nowego brzmienia OWU, które wiąże Najemcę zgodnie z art. 384 ¹ Kodeksu cywilnego tj. o ile Najemca nie wypowie Umowy w najbliższym terminie wypowiedzenia.