

OGÓLNE WARUNKI NAJMU POMIESZCZENIA MAGAZYNOWEGO

1. Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu.

1.1 Przedmiot najmu zostaje wynajęty bez wewnętrznego wyposażenia. Przez podpisanie Umowy Najmu Najemca potwierdza, że zna stan przedmiotu najmu, że przedmiot najmu jest pusty i wolny od wad, jak również, że odbiera przedmiot najmu w powyższym stanie i zwróci go Wynajmującemu w stanie niezmienionym najpóźniej w dniu rozwiązania Umowy Najmu. Przy podpisaniu Umowy Najmu Najemcy zostanie przekazany kod zabezpieczenia do przedmiotu najmu – identyfikator umożliwiający wstęp do budynku w zakresie ustalonym z Wynajmującym.

1.2 Najemca będzie zobowiązany naprawić każdą szkodę spowodowaną w przedmiocie najmu przez siebie lub osoby trzecie działające w imieniu lub na zlecenie Najemcy, wykrytą przy rozwiązywaniu lub wygaśnięciu umowy najmu – w ciągu 5 dni po rozwiązaniu Umowy Najmu lub złożyć u Wynajmującego na jego żądanie odpowiednie zabezpieczenie w formie wskazanej przez Wynajmującego na pokrycie kosztów naprawienia powyższej szkody. Po naprawieniu szkody przez Najemcę, Wynajmujący zwolni zabezpieczenie. W przypadku opóźnienia w naprawieniu szkody przez Najemcę, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 25% miesięcznego czynszu za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia. Jeżeli wysokość szkody przekroczy wysokość zastrzeżonej kary umownej, Wynajmujący będzie miał prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

1.3 Najemca przyjmuje do wiadomości, że jeżeli nie opróżni i nie zwolni przedmiotu najmu w dniu rozwiązania Umowy, to Wynajmujący wyznaczy mu, korespondencją pocztową lub mailową, dodatkowy dwumiesięczny termin do dopełnienia tych obowiązków. Wynajmujący może określić w umowie najmu wysokość kary umownej za wskazany w zdaniu poprzednim dodatkowy okres składowania rzeczy po rozwiązaniu Umowy Najmu. W razie dalszego opóźniania się z opróżnieniem i zwolnieniem przedmiotu najmu przez Najemcę, Wynajmujący będzie uprawniony, według swojego wyboru, albo do utylizacji nieodebranych rzeczy na koszt Najemcy, albo do ich sprzedaży. Kwota uzyskana ze sprzedaży będzie przeznaczona na zaspokojenie zaległego czynszu lub innych należności powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

1.4 Najemca przyjmuje do wiadomości, że, zgodnie z prawem, Wynajmującemu przysługuje zastaw na rzeczach znajdujących się w przedmiocie najmu.

1.5 Przedmiot najmu może być wykorzystywany wyłącznie do składowania rzeczy ruchomych. Najemca nie będzie używał przedmiotu najmu w żadnym innym celu, a w szczególności w celu zamieszkania bądź prowadzenia własnej działalności gospodarczej.

1.6 Przedmiot najmu nie może być wykorzystywany do składowania rzeczy, których posiadanie lub wprowadzanie do obrotu jest czy to zabronione, czy to regulowane przez przepisy szczególne, tj. materiałów toksycznych, amunicji i wszelkich materiałów wybuchowych, środków żrących, substancji radioaktywnych, substancji drażniących lub

emitujących dym, skompresowanych gazów, w tym również pełnych i pustych pojemników ciśnieniowych do przewozu gazów technicznych i LPG, paliw i innych produktów ropopochodnych, żywych zwierząt, roślin i odpadów, jak również tytoniu i wyrobów tytoniowych, alkoholu i narkotyków.

1.7 Najemca może składować wyłącznie rzeczy suche, szczelnie opakowane, nie stwarzające ryzyka rozlania się lub rozsypania. Mogą być składowane produkty żywnościowe wyłącznie z zachowanym terminem przydatności do spożycia, w fabrycznych opakowaniach hermetycznych lub innych gwarantujących zachowanie produktów w stanie niepogorszonym.

1.8 Nie jest dopuszczalne składowanie w przedmiocie najmu środków pieniężnych, monet, kruszców i papierów wartościowych.

1.9 Nie jest dopuszczalne składowanie w przedmiocie najmu biżuterii, zegarków, kamieni szlachetnych, znaczków i dzieł sztuki.

1.10 Najemca będzie składał w przedmiocie najmu tylko takie ruchomości, do których posiadania ma tytuł prawny.

2. Prawa i obowiązki Wynajmującego

2.1 Wynajmujący będzie zobowiązany przekazać przedmiot najmu Najemcy w stanie odpowiadającym jego przeznaczeniu, zgodnie z Umową Najmu oraz zapewnić prawidłowe świadczenie usług związanych z przedmiotem najmu.

2.2 Wynajmujący zapewni przez cały okres trwania Umowy Najmu dostawę energii elektrycznej do obiektu, sprzątanie powierzchni wspólnych, całodobową ochronę i podwójny monitoring wizyjny obiektu oraz jego zabezpieczenie przeciwpożarowe i system alarmowy.

2.3 W razie konieczności realizacji obowiązków wynikających z odrębnych przepisów, zapobieżenia wystąpienia szkody na mieniu lub na osobie, związanej pośrednio lub bezpośrednio ze składowanymi rzeczami, Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, może wejść do przedmiotu najmu. W sytuacji nagłego zagrożenia, w szczególności pożaru, zalania lub innego rodzaju bezpośredniego niebezpieczeństwa zaistnienia szkody, Wynajmujący może zaniechać uprzedniego zawiadomienia Najemcy.

2.4 Wynajmujący dokona napraw w przedmiocie najmu, do których jest zobowiązany zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. Jeżeli niemożność dokonania naprawy wynika z wystąpienia siły wyższej, Wynajmujący dokona naprawy w najbliższym możliwym terminie, gdy warunki będą umożliwiały naprawę.

2.5 Najemca będzie miał dostęp do przedmiotu najmu w następującym czasie: codziennie od 8:00 do 14:00 (oprócz sobót i niedziel) lub w innych dniach i godzinach ustalonych telefonicznie lub mailowo: tel. 58 343 48 36, 601 612 533, 508 296 535 lub achilles@achilles.gda.pl.

2.6 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany kodu zabezpieczenia, nawet bez zgody Najemcy, jeżeli jest niezbędne dla ochrony interesów Najemcy lub innych najemców (np. w razie

niezwłocznej konieczności zapobieżenia grożącej szkodzie). O zmianie Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę.

2.7 Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Najemcę o zmianie swoich danych.

2.8 Jeżeli Wynajmujący prawidłowo wykonuje swoje obowiązki wynikające z Umowy Najmu oraz z niniejszych Ogólnych Warunków Najmu, to nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione i składowane w przedmiocie najmu.

3. Prawa i obowiązki Najemcy

3.1 Najemca jest zobowiązany korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z Umową Najmu i Ogólnymi Warunkami Najmu oraz zachowywać spokój, porządek i ciszę. W obiekcie obowiązuje bezwzględny zakaz palenia wyrobów tytoniowych.

3.2 Najemca nie ma prawa dalszego najmowania przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego. W razie samowolnego zajęcia pomieszczenia magazynowego bez zawarcia umowy, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotnej wartości miesięcznego czynszu za dane pomieszczenie. Powyższe nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczania czynszu za korzystanie z tego pomieszczenia, zgodnie z obowiązującym cennikiem.

3.3 Najemca będzie zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu w czystości oraz pokrywać koszty związane z jego prawidłowym utrzymaniem.

3.4 Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych ani instalować wyposażenia w przedmiocie najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W razie naruszenia tego wymogu, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia, wejść do przedmiotu najmu i usunąć takie zmiany lub zainstalowane wyposażenie na koszt Najemcy, a ten będzie zobowiązany zapłacić koszty związane z usunięciem zmian lub instalacji, niezwłocznie po potrzymaniu wezwania od Wynajmującego.

3.5 Najemca jest zobowiązany, niezwłocznie poinformować Wynajmującego o konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego oraz umożliwić dokonanie tych i innych istotnych napraw. Najemca będzie odpowiedzialny za szkodę wynikłą z nieprzestrzegania tego przepisu.

3.6 W przypadku spowodowania przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu lub w budynku, będzie on zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego i naprawić powstałą szkodę na własny koszt. Jeżeli Najemca nie dopełni powyższych obowiązków, Wynajmujący będzie uprawniony naprawić szkodę na koszt Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, a Najemca będzie zobowiązany zapłacić koszty związane z naprawieniem szkody, niezwłocznie po otrzymaniu wezwania od Wynajmującego. Powyższe nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

3.7 Najemca jest obowiązany do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wystąpieniu szkody w składowanych rzeczach albo w przedmiocie najmu.

3.8 Najemca może się ubezpieczyć od odpowiedzialności cywilnej. Najemca przyjmuje do wiadomości, że jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez siebie lub osoby działające w jego imieniu lub na jego zlecenie w przedmiocie najmu. Każde ubezpieczenie w w/w zakresie od odpowiedzialności, tj. za szkodę wyrządzoną przez Najemcę lub osoby działające w jego imieniu lub na jego zlecenie zostanie dokonane na koszt Najemcy.

3.9 Najemca przyjmuje do wiadomości, że obiekt, w którym znajduje się przedmiot najmu, jest objęty ubezpieczeniem. Najemca może we własnym zakresie ubezpieczyć rzeczy składowane w przedmiocie najmu.

3.10 Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów porządkowych, zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny.

3.11 Najemca zobowiązuje się terminowo płacić czynsz i inne opłaty, o których mowa w Umowie Najmu lub w niniejszych Ogólnych Warunkach Najmu.

3.12 Najemca zobowiązuje się niezwłocznie, tj. w ciągu 7 dni od zajścia zmiany, informować Wynajmującego o wszelkich zmianach danych podanych w Umowie Najmu, tj. o zmianie nazwy, nazwiska, firmy, miejsca zamieszkania, siedziby, statusu prawnego, konta bankowego, telefonów kontaktowych, Numeru Identyfikacji Podatkowej (NIP), numeru REGON. Najemca potwierdzi takie zmiany przez dostarczenie kopii odpowiedniego dokumentu. Jeżeli Najemca nie będzie odbierał korespondencji poleconej, wysyłanej na ostatni znany adres, to uważa się ją za doręczoną z upływem siedmiu dni od próby doręczenia. Jeżeli Najemca wyrazi zgodę na doręczanie korespondencji drogą elektroniczną, to ma obowiązek informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu mailowego. W razie uchybienia temu obowiązkowi, korespondencję mailową wysłaną na ostatni znany adres mailowy Najemcy uważa się za doręczoną prawidłowo.

4. Warunki płatności

4.1 Pierwszy czynsz zostanie zapłacony gotówką w chwili podpisania Umowy Najmu. Strony mogą w Umowie Najmu określić inny sposób płatności lub termin.

4.2 Wynajmujący wystawi fakturę za dany miesiąc nie później niż 15 dni przed datą płatności czynszu i wyśle Najemcy niezwłocznie po wystawieniu. W przypadku nieotrzymania faktury przez Najemcę do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który czynsz najmu będzie należny i którego dotyczy faktura, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego. Powiadomienie powinno zostać doręczone przez Najemcę Wynajmującemu osobiście, pocztą lub pocztą elektroniczną (na adres e-mail podany w Umowie Najmu), celem uzyskania potwierdzenia informacji o wysokości należnego czynszu i dokonania zapłaty. W takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do dokonania wpłaty w terminie uzgodnionym z Wynajmującym, ale nie później niż do 20 – tego dnia miesiąca, za który czynsz jest należny i którego dotyczyła faktura. W przypadku, gdy Najemca nie zgłosi braku faktury za dany miesiąc w terminie 10

dni od zakończenia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który czynsz jest należny i którego dotyczyła faktura, wówczas za datę doręczenia faktury uważa się ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który czynsz jest należny i którego dotyczyła faktura.

4.4 Forma płatności zostanie ustalona pomiędzy Wynajmującym i Najemcą przy zawarciu Umowy Najmu. Forma płatności może być następnie mieniona w formie aneksu do Umowy Najmu.

4.5 Uważa się, że czynsz został zapłacony, jeżeli odpowiednia kwota wpłynie na konto Wynajmującego lub odpowiednio zostanie zapłacona w gotówce. W wypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący ma prawo naliczać odsetki za każdy dzień opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych w stosunku rocznym.

4.6 W przypadku opóźnienia w płatności czynszu najmu, braku wpłaty kaucji zabezpieczającej lub jej wpłacenia w niepełnej wysokości, Wynajmujący może ograniczyć Najemcy dostęp do budynku oraz do przedmiotu Podnajmu przez zablokowanie kodu dostępu oraz przez założenie swojego zabezpieczenia obok kłódki Podnajemcy. Zabezpieczenie zostanie zdjęte, a dostęp odblokowany niezwłocznie po uregulowaniu płatności wraz z odsetkami.

4.7 Jeżeli opóźnienie w zapłacie czynszu przekracza 60 dni, licząc od terminu płatności najstarszej należności, dług może zostać przekazany do windykacji przez firmę zewnętrzną.

4.8 Jeżeli Najemca zapłaci kwotę przekraczającą sumę faktury, Wynajmujący będzie miał prawo przeznaczyć taką nadwyżkę na zaspokojenie wymagalnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy. W razie braku takich roszczeń, Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie zwrócić kwotę nadwyżki, nie później niż w ciągu 7 dni kalendarzowych od otrzymania nadpłaconej kwoty od Najemcy.

4.9 W przypadku rozwiązania Umowy Najmu nadpłacony czynsz i inne należności w stosunku do Wynajmującego mogą zostać przeniesione na inną umowę najmu, jeżeli strony tak postanowią.

4.10 Strony mogą postanowić, że w dniu podpisania Umowy Najmu Najemca będzie zobowiązany do wpłacenia na rzecz Wynajmującego zwrotnej kaucji gwarancyjnej w wysokości miesięcznego czynszu. Wynajmujący może zrezygnować podczas trwania umowy z pobierania kaucji bądź z egzekwowania obowiązku jej uzupełnienia.

Jeżeli w okresie najmu Najemca nie uiści jakiejkolwiek należności z tytułu Umowy Najmu, Wynajmujący będzie miał prawo zaliczyć kwotę kaucji na poczet takiej zaległej płatności. Jeżeli Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet zaległej płatności Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do jej pełnej pierwotnej wysokości w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od Wynajmującego. Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w ciągu 7 dni od daty rozwiązania Umowy Najmu, po odliczeniu należności lub kosztów (w tym kosztów zniszczeń), obciążających Najemcę z tytułu Umowy Najmu.

Najemca zostanie uprzednio poinformowany o wysokości należności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. Kwota kaucji będzie zwrócona na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy. W przypadku, gdy Najemca nie wpłaci lub nie uzupełni kwoty kaucji zgodnie z powyższymi postanowieniami, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym.

4.11 Najemca przyjmuje do wiadomości, że stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji na podstawie oficjalnego wskaźnika inflacji ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni. Czynsz będzie zawsze podnoszony w stosunku do czynszu obowiązującego w poprzednim roku.

5. Zakończenie najmu

5.1 Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron, z zachowaniem 14 – dniowego okresu wypowiedzenia.

5.2 Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, z momentem doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy w sytuacjach wskazanych w Ogólnych Warunkach Najmu oraz w przypadku, gdy:

- a) dane podane przy podpisywaniu Umowy Najmu są nieprawdziwe lub stały się nieaktualne;
- b) najemca korzysta z przedmiotu najmu niezgodnie z Umową;
- c) najemca zakłóca porządek, ład lub bezpieczeństwo w przedmiocie najmu lub utrudnia korzystanie z innych pomieszczeń magazynowych;
- d) najemca umieszcza w przedmiocie najmu rzeczy, których składowanie jest niedopuszczalne, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

5.3 Wynajmujący może ponadto rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, z momentem doręczenia najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy, jeżeli Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności, po uprzedzeniu Najemcy na piśmie i udzieleniu mu dodatkowego 14 – dniowego ostatecznego terminu na zapłatę, liczonego od dnia doręczenia mu tego ostatecznego wezwania do zapłaty.

5.4 Najemca jest obowiązany do opróżnienia przedmiotu najmu z wniesionych rzeczy i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania najmu.

5.5 Jeżeli po zakończeniu podnajmu, mimo skierowania przez Wynajmującego wezwania do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu, Najemca nie opróżni i nie wyda przedmiotu najmu Wynajmującemu, ten będzie uprawniony oznakować rzeczy wniesione do przedmiotu najmu i składowania ich w magazynie zbiorowym na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. O podjęciu powyższych działań Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę.

6. Zmiana Ogólnych Warunków Najmu, ich ważność, zmiany pozostałych warunków umowy

6.1 Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany Ogólnych Warunków Najmu z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się wprowadzenie: **1.** nowych przepisów prawnych oraz ich nowelizacje, interpretacji przepisów prawa wskutek orzeczeń sądów, decyzji innych właściwych w tym zakresie urzędów lub organów kontrolnych, jeżeli zmiany te spowodują niemożność lub znacznie utrudnią wykonywanie umowy na dotychczasowych warunkach; **2.** Dostosowanie do koniecznych zmian w systemie informatycznym Wynajmującego; **3.** Zmiany w ofercie Wynajmującego, w tym w szczególności: rozszerzenia, ulepszenia funkcjonalności istniejących usług lub rezygnacji z prowadzenia niektórych usług oferowanych przez Wynajmującego. W celu zmiany lub uzupełnienia Ogólnych Warunków Najmu Wynajmujący poinformuje Najemcę o proponowanej zmianie lub o uzupełnieniu Ogólnych Warunków Najmu przynajmniej na 14 dni przed ich wejściem w życie przez wysłanie listem zwykłym jednego egzemplarza zmienionych Ogólnych Warunków Najmu na ostatnio znany adres właściwy dla korespondencji lub w razie jego braku – na adres wskazany w Umowie Najmu. W przypadku, gdy Najemca nie zaakceptuje zmienionych Ogólnych Warunków Najmu, ma prawo rozwiązać umowę najmu w najbliższym terminie wypowiedzenia. Złożenie oświadczenia o braku akceptacji zmian jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy w terminach wypowiedzenia, o których mowa w zdaniu poprzednim. Brak rozwiązania przez Najemcę w powyższy sposób Umowy Najmu będzie równoznaczny z wyrażeniem zgody na proponowane zmiany Ogólnych Warunków Najmu.

6.2 Ogólne warunki Najmu będą obowiązywać przez cały okres obowiązywania Umowy Najmu z zastrzeżeniem postanowień punktu 6.1. Rozwiązanie Umowy Najmu nie wpływa na ważność i skuteczność tych postanowień Ogólnych Warunków Najmu, które ze względu na swoją naturę muszą obowiązywać aż do całkowitego rozstrzygnięcia roszczeń wynikających z Umowy Najmu.

6.3 Wypowiadający może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

6.4 Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianie wysokości czynszu wskazanej w punkcie poprzednim – w terminie 21 dni od ogłoszenia wskaźnika inflacji przez Główny Urząd Statystyczny.

6.5 W przypadku, gdy na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu zawarcia Umowy Najmu zostanie podwyższona lub obniżona stawka podatku VAT wpływająca na wysokość stawki czynszu najmu (kwota brutto), wówczas wysokość stawki czynszu (kwota brutto) zostanie odpowiednio zmieniona przez Wynajmującego bez konieczności zmiany Umowy Najmu oraz Ogólnych Warunków Najmu. W takim przypadku Najemca, w terminie 30 dni od daty wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku, o czym mowa w zdaniu poprzednim, może złożyć na piśmie oświadczenie o rozwiązaniu Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym.

7. Postanowienia końcowe

7.1 Nieważność jednego lub kilku postanowień nie powoduje nieważności innych postanowień niniejszych Ogólnych Warunków Najmu lub Umowy Najmu.

7.2 Niniejsze Ogólne Warunki Najmu należy interpretować zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego dot. zobowiązań w ogólności oraz umowy najmu.

7.3 Niniejsze Ogólne Warunki Najmu stanowią integralną część Umowy Najmu i są dostępne w siedzibie Wynajmującego.