

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU

I. DEFINICJE

Użyte w niniejszym dokumencie pojęcia i definicje mają znaczenie przedstawione poniżej:

1. Ogólne Warunki Umowy Najmu (dalej „OWN”) – niniejszy dokument stanowiący o warunkach najmu produktów oferowanych przez Wynajmującego, z którego postanowieniami zobowiązany jest zapoznać się każdy Najemca i który stanowi integralną część Umowy Najmu, bez względu na fakt, czy Umowa Najmu została zawarta na czas oznaczony czy nieoznaczony. Zawarcie przez Najemcę Umowy Najmu, oznacza jednocześnie akceptację przez Najemcę OWN, które wiąże Najemcę od dnia zawarcia Umowy Najmu.
2. Umowa Najmu – umowa w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy Kodeks cywilny (art. 659 i nast.) zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą, na warunkach i zasadach w niej określonych, której integralną część stanowią OWN.
3. Umowa ramowa - Umowa Najmu, w ramach której Najemca składa Zamówienia szczegółowe.
4. Wynajmujący – DIP Sanecki Przemysław Błaszowski Arkadiusz Spółka Cywilna z siedzibą w Mokrym Dworze 25, 83-021 Wiślina.
5. Najemca – osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która zawarła z Wynajmującym Umowę Najmu (niniejsze OWN stosuje się wyłącznie do kontrahentów Wynajmującego będących przedsiębiorcami: OWN nie mają zastosowania do kontrahentów będących konsumentami w rozumieniu art. 22 Kodeksu Cywilnego oraz do kontrahentów będących przedsiębiorcami na prawach konsumenta, tj. osobami fizycznymi zawierającymi Umowę Najmu w celu związanym bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą, gdy z treści tej umowy wynika, że nie posiada ona dla nich charakteru zawodowego, wynikającego w szczególności z przedmiotu wykonywanej przez nich działalności gospodarczej, udostępnionego na podstawie przepisów o Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności gospodarczej).
6. Strony – łącznie oznaczenie w OWN oraz w Umowie Najmu Wynajmującego i Najemcy.
7. Przedmiot Najmu – przedmiot ujęty w Umowie Najmu lub w Zamówieniach szczegółowych do Ramowej Umowy Najmu, którego dotyczy zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą Umowa Najmu (w szczególności tymczasowe systemowe ogrodzenia pełne i ażurowe).
8. Zamówienia szczegółowe - zawarte w ramach Umowy ramowej zamówienia obejmujące najem przedmiotów określonych w Umowie najmu, dostarczanych przez Wynajmującego do lokalizacji wskazanych w treści Zamówień szczegółowych.

II. ZASADY OGÓLNE

1. Przedmiot Najmu pozostaje własnością Wynajmującego przez cały okres trwania najmu, chyba że Wynajmujący posiada inny tytuł prawny do władania Przedmiotem Najmu, uprawniający do zawarcia Umowy Najmu.
2. Czas trwania Umowy Najmu liczy się od dnia podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu Najmu przez Najemcę, do dnia jego zwrotu Wynajmującemu, włącznie na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół zdawczo- odbiorczy będzie sporządzany odrębnie dla każdego Zamówienia szczegółowego.
3. Najemca nie jest uprawniony do ustanowienia na Przedmiocie Najmu jakichkolwiek praw na rzecz osób trzecich, w tym do podnajmu Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Przedmiot Najmu nie może stanowić zabezpieczeń spłat jakichkolwiek zobowiązań Najemcy wobec osób trzecich.
4. Wydanie i zwrot Przedmiotu Najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Najemcy i Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest wskazać osobę upoważnioną do podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu Najmu. W razie wątpliwości lub braku obecności takiej osoby albo bezzasadnej odmowy podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego, Strony przyjmują za wiążący prawnie i faktycznie stan Przedmiotu Najmu opisany w protokole podpisanym jednostronnie przez Wynajmującego lub upoważnioną przez Wynajmującego osobę. Zasady opisane w niniejszym ustępie mają również zastosowanie do procedury podpisywania Kalkulacji Naprawczej, o której mowa w pkt. V ppkt. 6 poniżej.
5. Najemcę obciążają wszelkie opłaty, podatki i pozostałe należności, które powstaną w trakcie trwania stosunku najmu, np. takie jak: podatek miejscowy, podatek gruntowy, podatek od nieruchomości, opłata za media, opłata najmu gruntów.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialność wobec Najemcy za przestoje w produkcji, utratę zysku, utratę użytkowania, utratę kontraktów ani za jakiegokolwiek inne straty ekonomiczne, utracone korzyści lub szkody pośrednie.
7. Najemca zwalnia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności z tytułu roszczeń odszkodowawczych i pozwów podmiotów trzecich, związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
8. Jako pierwszy dzień czynszowy uznaje się dzień, w którym Przedmiot Najmu został wydany Najemcy. Za ostatni dzień czynszowy w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony należy uznać dzień zwrotu Przedmiotu Najmu.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i usunięcia awarii Przedmiotu Najmu powstałych w następstwie normalnego zużycia, przy jego prawidłowej eksploatacji.
2. W pozostałych sytuacjach koszty napraw i usuwania awarii obciążają Najemcę. Zaliczane do nich będą koszty zużytych materiałów, robocizny i ewentualnego dojazdu do miejsca użytkowania Przedmiotu Najmu lub dostarczenia go do siedziby Wynajmującego. Naprawy przeprowadza lub zleca wyłącznie Wynajmujący zgodnie z Kalkulacją Naprawczą. Najemca w żadnym razie nie jest uprawniony do dokonywania samodzielnych napraw. Wprowadzania zmian, uzupełniania Przedmiotu Najmu o dodatkowe elementy, ani do zlecenia ich wykonania osobom trzecim.

3. Termin naprawy uzależniony będzie od rodzaju usterki lub uszkodzenia. Wynajmujący doloży należytej staranności do jak najszybszego usunięcia awarii, naprawy Przedmiotu Najmu. W przypadku zachowania należytej staranności Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przestojem w użytkowaniu Przedmiotu Najmu.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. W sytuacji zlecenia usługi dodatkowej w postaci montażu Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu mapę ewidencyjną miejsca montażu ze wskazaniem instalacji elektrycznych, CO, telekomunikacyjnych i wszelkich innych znajdujących się na terenie montażu, jak również wszelkie inne dokumenty i informacje, o które zwróci się Wynajmujący, a które mogą okazać się potrzebne do prawidłowego dokonania montażu. Warunkiem rozpoczęcia prac montażowych przez Wynajmującego może być dostarczenie przez Najemcę dokumentacji i informacji określonych w zdaniu poprzednim. W opisanej sytuacji, opóźnienie w wykonaniu montażu nie wpływa na odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu terminowego wykonania Umowy.

2. Przy rozpoczęciu najmu, w tym w ramach Zamówienia szczegółowego, wszelkie zastrzeżenia co do stanu technicznego, uszkodzeń Przedmiotu Najmu i innych elementów składających się na Przedmiot Najmu, Najemca zobowiązuje się zgłosić Wynajmującemu w protokole zdawczo-odbiorczym. W razie niezgłoszenia zastrzeżeń poczytuje się, iż Przedmiot Najmu został przekazany Najemcy bez uszkodzeń, wad i usterek technicznych. Nie dotyczy to wad ukrytych. Po zakończeniu stosunku najmu, w tym objętego Zamówieniem szczegółowym, Najemca zobowiązuje się wskazać w protokole zdawczo- odbiorczym wszelkie uszkodzenia techniczne, jakie zostały spowodowane przez Najemcę lub osoby trzecie w okresie trwania stosunku najmu. Niepoinformowanie przez Najemcę o istniejących uszkodzeniach nie zwalnia go od odpowiedzialności za powstałe szkody, które zostaną wykryte po odbiorze i sprawdzeniu przedmiotu najmu przez Wynajmującego w jego siedzibie, zwłaszcza w przypadku gdy transport jest realizowany na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Po przeprowadzeniu montażu Przedmiotu Najmu podpisany jest protokół zdawczo – odbiorczy – odbioru jakościowego wykonywanego montażu potwierdzający prawidłowość wykonywanych prac, prawidłowość wykonywania zabezpieczeń przed działaniem wszelkich czynników zewnętrznych – np.: wiatrem oraz zgodność ze wszelkimi normami budowlanymi, sztuką budowlaną oraz instrukcją DTR. Protokół podpisany jest przez przedstawicieli Wynajmującego oraz Najemcę lub jego przedstawicieli.

4. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego podstawą jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy (poza wadami opisanymi w protokole zdawczo- odbiorczym) mogą być jedynie wady ukryte Przedmiotu Najmu.

5. Najemca uprawniony jest do korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania zmian, przebudowy lub innego naruszania substancji Przedmiotu Najmu. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w przypadku usterki, zniszczenia Przedmiotu Najmu, a także Policji w przypadku jego kradzieży.

6. Uzyskanie i utrzymanie wszystkich zezwoleń wymaganych w celu lokalizacji i eksploatacji Przedmiotu Najmu w czasie obowiązywania Umowy Najmu jest wyłącznym obowiązkiem i zadaniem Najemcy i odbywa się na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy. Odpowiedzialność Wynajmującego z powyższego tytułu jest wyłączona.

7. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian w oznakowaniu Przedmiotu Najmu oraz zobowiązany jest do ochrony oznaczeń Wynajmującego utrwalonych na Przedmiocie Najmu. Najemca nie może, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, umieszczać na poszczególnych elementach Przedmiotu Najmu własnego oznaczenia. Umieszczanie oznaczenia Najemcy, po uzyskaniu zgody Wynajmującego, może nastąpić wyłącznie w formie uzgodnionej

z Wynajmującym, w sposób nienaruszający trwale Przedmiotu Najmu. W żadnym wypadku jednak Najemca nie ma prawa zasłaniać znaków towarowych i oznaczeń Wynajmującego umieszczonych na przedmiocie najmu.

8. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie na rzecz Wynajmującego czynszu najmu, odszkodowania, kosztów napraw lub innych opłat przewidzianych w Umowie Najmu oraz w OWN, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia Najemcy odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

9. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie na rzecz Wynajmującego jakichkolwiek należności wynikających z Umowy Najmu lub OWN, które przekracza 14 dni kalendarzowych liczonych od dnia wymagalności, Wynajmujący, niezależnie od postanowień w ppkt. 8 powyżej, jest uprawniony do odstąpienia od umowy w zakresie niezrealizowanej części umowy oraz naliczenia z tytułu przedterminowego zakończenia umowy kary umownej w kwocie stanowiącej 20% (dwadzieścia procent) całkowitego czynszu najmu określonego we wszystkich Zamówieniach szczegółowych realizowanych w dacie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Obowiązek zapłaty kar umownych przez Najemcę pozostaje aktualny pomimo wygaśnięcia Umowy oraz nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego zastrzeżone w Umowie kary umowne.

V. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie ewentualne szkody powstałe na skutek prac montażowych dokonywanych w miejscu montażu powstałe na skutek dokonania montażu w oparciu o wskazaną lub zatwierdzoną przez Najemcę linię montażu oraz dostarczoną dokumentację i informacje, o których w punkcie IV ppkt. 1 OWN.

2. Odpowiedzialność Najemcy obejmującą szkodę wyrządzoną osobom trzecim, powstałą w środowisku, jak również wyrządzoną pracownikom Wynajmującego dokonującym montażu, a wynikającą z wytycznych i informacji przekazanych przez Najemcę, w szczególności w zamówieniu, podczas ustaleń Stron, lub w dokumentacji, o której mowa w punkcie IV ppkt. 1 OWN.

3. Najemca przejmuje na siebie ryzyko powstania szkody w Przedmiocie Najmu, niezależnie od jej przyczyny, oraz szkód jakie mogą wywołać najęte przedmioty, ich części lub elementy wyposażenia rzeczom, osobom trzecim, od chwili rozładunku Przedmiotu Najmu w miejscu jego używania przez Najemcę od chwili jego załadunku do środka transportu po zakończonym okresie najmu.

4. Odpowiedzialność Wynajmującego wobec osób trzecich z tytułu nienależytego i/lub niezgodnego z prawem korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę jest wyłączona. Najemca niniejszym zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu nienależytego i/lub niezgodnego z prawem korzystania z Przedmiotu Najmu. W przypadku skierowania przez osobę/y trzecią/e roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nienależytego i/lub niezgodnego z prawem korzystania z Przedmiotu Najmu, Wynajmujący niezwłocznie powiadomi o tym

fakcie Najemcę, a Najemca zobowiązuje się przystąpić do postępowania prowadzonego przeciwko Wynajmującemu, oraz na żądanie Wynajmującego na własny koszt złożyć oświadczenie, mające na celu naprawienie dobrego imienia Wynajmującego, które mogło doznać uszczerbku w wyniku takich roszczeń. W przypadku, gdy zwolnienie

z odpowiedzialności będzie niemożliwe w świetle bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu uzasadnione kwoty, które Wynajmujący zobowiązany będzie wydać w związku z roszczeniami osób trzecich.

5. W razie uszkodzenia, zniszczenia lub utraty Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia ustalonego w Umowie Najmu lub w Zamówieniu szczegółowym czynszu, za okres od dnia zajścia tego zdarzenia do dnia zapłaty wspomnianego odszkodowania.

6. Po zakończeniu trwania najmu, w tym objętego Zamówieniem szczegółowym, Wynajmujący sporządzi Kalkulację Naprawczą obejmującą braki oraz uszkodzenia powstałe w Przedmiocie Najmu, za które obciążony zostanie Najemca. Wynajmujący w terminie do 30 dni roboczych od daty protokolarnego odbioru Przedmiotu Najmu wystawi w oparciu o sporządzoną Kalkulację Naprawczą fakturę VAT, która dostarczona zostanie niezwłocznie na adres korespondencyjny Najemcy lub adres poczty elektronicznej Najemcy. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty wynikającej z wystawionej Kalkulacji Naprawczej w terminie 7 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego stosownej faktury VAT. Powyższe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego wysokość sporządzonej Kalkulacji Naprawczej.

7. Ryzyko utraty Przedmiotu Najmu, zagubienia lub kradzież a także ryzyko jego uszkodzenia oraz przedwczesnego zużycia, niezależnie od przyczyny, w okresie pomiędzy protokolarnym przekazaniem Przedmiotu Najmu do Najemcy a jego odbiorem przez Wynajmującego, ponosi Najemca. Skutki takich zdarzeń nie zwalniają Najemcy od obowiązku uiszczenia czynszu oraz kosztów dodatkowych.

VI. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa Najmu zawarta na czas nieoznaczony może zostać rozwiązana z zachowaniem okresów wypowiedzenia wskazanych w umowie najmu, jak również za porozumieniem Stron.

2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę Najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym jeśli:

- Najemca używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, narażając go na utratę lub uszkodzenie,
- Najemca spóźnia się z zapłatą czynszu, a okres opóźnienia wynosi co najmniej 14 dni,
- Najemca oddał Przedmiot Najmu osobie trzeciej w całości bądź w części w podnajem, do bezpłatnego używania lub pod innym tytułem prawnym bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- Najemca powiadomi Wynajmującego o zmianie lokalizacji Przedmiotu Najmu w stosunku do miejsca wskazanego w umowie najmu lub w Zamówieniu szczegółowym,
- została otwarta likwidacja Najemcy lub ogłoszono upadłość Najemcy,
- Najemca narusza postanowienia niniejszych OWN bądź Umowę Najmu.

3. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach, za które odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia kary umownej określonej w umowie lub w wysokości 20% (dwadzieścia procent) czynszu najmu wynikającego z Zamówień szczegółowych realizowanych w dniu złożenia oświadczenia o rozwiązaniu Umowy ramowej, jaki byłby należny Wynajmującemu w okresie obowiązywania Umowy ramowej. Obowiązek zapłaty kar umownych przez Najemcę pozostaje aktualny pomimo wygaśnięcia Umowy Najmu oraz nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wynajmujący oraz Najemca zobowiązują się niezwłocznie powiadomić drugą Stronę Umowy Najmu o zmianie swej siedziby, adresu, miejsca zamieszkania lub środków bezpośredniego komunikowania się na odległość pod rygorem uznania za skuteczne doręczoną wszelkiej korespondencji kierowanej pod dotychczasowe dane adresowe, wskazane w Umowie Najmu.

2. W przypadku uznania jakiegokolwiek postanowienia Umowy Najmu lub niniejszych OWN za nieważne lub bezskuteczne przyjmuje się, że Umowa Najmu obowiązuje jako całość, zaś w miejsce postanowienia uznanego za nieważne lub bezskuteczne wstępuje postanowienie odpowiednio ważne lub skuteczne, o treści jak najbardziej zbliżonej do postanowienia uznanego za nieważne lub bezskuteczne.

3. Wynajmującemu przysługuje prawo do przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z Umowy Najmu i OWN na osoby trzecie, bez uzyskiwania uprzedniej lub następczej zgody Najemcy.

4. Postanowienia Umowy Najmu należy wykonywać i interpretować zgodnie z treścią Umowy Najmu i OWN, a w sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy ustawy Kodeksu Cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

5. Wszelkie roszczenia wynikające z Umowy Najmu i OWN lub z nimi związane, w tym wszelkie kwestie dotyczące ich istnienia, interpretacji, ważności lub rozwiązania, Strony postarają się rozstrzygnąć w sposób polubowny. W przypadku, gdy Strony nie dojdą do porozumienia, sądem właściwym miejscowo do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.