

REGULAMIN NAJMU KOMÓREK MAGAZYNOWYCH BEZOBSŁUGOWYCH.

§1

PRZEDMIOT NAJMU

1. Warunki Umowy Najmu Komórek Magazynowych (zwanymi dalej: „Komórkami”) w Magazynie bezobsługowym, zlokalizowanym w Gliwicach na terenie SMZ, mają zastosowanie do Umów Najmu zawartych pomiędzy SMZ (zwaną dalej: „Wynajmującym”) a Najemcami, tj. osobami fizycznymi, osobami prawnymi albo jednostkami organizacyjnymi, nieposiadającymi osobowości prawnej, którym prawo przyznaje zdolność prawną, oraz stanowią integralną część Umów.
2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do budynku, w którym znajdują się wydzielone pomieszczenia – bezobsługowe Komórki.
3. Przedmiotem najmu jest Komórka zaakceptowana przez Najemcę w trakcie oględzin, dostępna do wynajmu w uzgodnionym okresie.
4. Do zawarcia Umowy Najmu dochodzi poprzez:
 - a) wstępne ustalenie przedmiotu najmu, zaakceptowanie zapisów niniejszego Regulaminu, ustaleniu wysokości czynszu najmu i innych opłat oraz czasu trwania Umowy Najmu,
 - b) podpisanie przez Najemcę Umowy Najmu udostępnionej przez Wynajmującego w formie papierowej, osobiście na podstawie dowodu osobistego lub innego dokumentu umożliwiającego weryfikację tożsamości.
5. Wynajmujący niezwłocznie po zaksięgowaniu ustalonej Umową wpłaty przekaze Najemcy klucz lub w inny sposób umożliwi dostęp do Komórki Najemcy.

§2

CZYN SZ NAJMU, KAUCJA

1. Z tytułu najmu Komórki Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Najmu w wysokości określonej w Umowie (zwanego dalej: „Czynszem”) oraz Kaucji zwrotnej w wysokości trzymiesięcznego Czynszu Najmu. Kaucja zabezpiecza należności z tytułu najmu oraz kosztów dodatkowych poniesionych przez Wynajmującego.
2. Zapłata Czynszu i Kaucji będzie następowała z góry, w formie bezgotówkowej, na wskazany w Umowie rachunek bankowy.
3. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną na wskazany w Umowie adres e-mail.
4. W przypadku Umów trwających dłużej niż 12 miesięcy, Czynsz Najmu może podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych (inflację). Taka podwyżka Czynszu Najmu i Kaucji nie wymaga zmiany Umowy i obowiązuje od kolejnego miesiąca po otrzymaniu przez Najemcę powiadomienia o zmianie wysokości Czynszu.

§3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa może zostać zawarta na czas określony lub nieokreślony.
2. Minimalny okres wynajmu to 12 pełnych miesięcy lub jego wielokrotność.
3. W przypadku Umowy zawartej na czas określony, wcześniejsze zaprzestanie przez Najemcę korzystania z Komórki nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu do końca umówionego okresu, chyba, że Strony zawrą odrębne porozumienie w tym zakresie. W przypadku Umowy zawartej na czas nieokreślony każda ze Stron może rozwiązać Umowę z co najmniej 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący może rozwiązać Umowę zawartą na czas określony jak i na czas nieokreślony ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) naruszenia przez Najemcę postanowień pkt §4 pkt. 5-7 Regulaminu,
 - b) gdy brak będzie możliwości skontaktowania się z Najemcą przez 30 kolejnych dni kalendarzowych, a Najemca nie powiadomi Wynajmującego o czasowym braku możliwości kontaktu.
5. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, przy



czym opóźnienie za dwa pełne okresy płatności rozumie się jako opóźnienie w zapłacie przekraczające dwa miesiące w stosunku do ustalonego terminu płatności czynszu najmu.

§4

ZASADY KORZYSTANIA Z MAGAZYNU I KOMÓRKI

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do pomieszczeń magazynu bezobsługowego 24h na dobę oraz 7 dni w tygodniu. W przypadku niemożliwości dostępu (awarii, wandalizmu), Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wynajmującego, który zobowiązuje się po powzięciu informacji podjąć działania przywracające dostęp w nieprzekraczalnym terminie:

- a. poniedziałek - czwartek – do 20h,
- b. piątek - niedziela – do 68h,
- c. dni świąteczne – pkt. b + 24h.

2. Magazyn jest monitorowany z zewnątrz i wewnątrz, nie jest strzeżony oraz nie jest dozorowany. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia lub utratę rzeczy przechowywanych w magazynie, w szczególności na skutek kradzieży, działania osób trzecich albo siły wyższej, w tym zdarzeń losowych jak ogień czy zalanie. Drzwi do Komórki zabezpiecza Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przy pomocy kłódki.

3. Najemca nie ma prawa dokonywać żadnych zmian ani ulepszeń w Komórce i na terenie Magazynu jak również do zmiany jego przeznaczenia. Niedozwolone jest w szczególności przebywanie w Magazynie i Komórce osób poza czynnościami związanymi z przechowywaniem w nim rzeczy ruchomych, jak również prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Komórki służą Najemcy jedynie do celów magazynowych.

4. Najemca nie może podnajmować Komórki lub udostępniać jej osobom trzecim. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność prawną za skutki przekazania kluczy lub udostępnienie dostępu do Magazynu osobom trzecim.

5. Najemca może korzystać z Komórki wyłącznie w celu przechowywania w nim ruchomości, z wyłączeniem:

- a) towarów ulegających szybkiemu zepsuciu lub narażonych na zepsucie;
 - b) materiałów wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów i technologii o przeznaczeniu militarnym,
 - c) rzeczy, których przechowywanie wymaga szczególnych wymogów lub zasady przechowywania regulują odrębne przepisy prawa,
 - d) środków odurzających,
 - e) żywych zwierząt, a także martwych zwierząt lub ich części,
 - f) materiałów łatwopalnych, toksycznych lub radioaktywnych w tym gazu ziemnego, oraz gazów technicznych, benzyny, olejów, paliw oraz łatwopalnych chemikaliów, a także pustych butli i pojemników po gazach oraz paliwach,
 - g) pojazdów lub innych urządzeń zasilanych paliwami płynnymi lub gazowymi z nie opróżnionym zbiornikiem paliwowym,
 - h) pojazdów lub innych urządzeń wyposażonych w akumulatory energii elektrycznej oraz samych akumulatorów energii elektrycznej,
 - i) przedmiotów, których posiadanie jest zabronione przez prawo,
 - j) roślin i produktów spożywczych nie przeznaczonych do długotrwałego przechowywania,
 - k) krwi, tkanek lub organów ludzkich bądź zwierzęcych,
 - l) rzeczy skradzionych i/lub pochodzących z przestępstwa,
 - m) wszelkich rzeczy, których przechowywanie może zagrażać bezpieczeństwu osób lub mienia
6. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Komórki w sposób niezagrożący bezpieczeństwu innych osób oraz mieniu, nienaruszający porządku na terenie budynku oraz nieutrudniający prowadzenia przez Wynajmującego działalności w budynku a także nieutrudniający innym Najemcom korzystanie z Komórek.

7. W przypadku pozostawienia przez Najemcę śmieci lub odpadów na obszarze będącym własnością Wynajmującego, Wynajmującemu będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 200 zł za udokumentowany poprzez monitoring każdy wypadek takiego naruszenia.

8. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość poniesionej przez niego szkody przewyższa wartość należnej mu kary umownej.



Wynajmujący jest również uprawniony do dochodzenia zwrotu kosztów poniesionych w związku z usunięciem naruszeń.

§5

ODPOWIEDZIALNOŚĆ I OBOWIĄZKI PO ROZWIĄZANIU LUB WYGAŚNIĘCIU UMOWY

1. Odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu niniejszej Umowy jest ograniczona do wysokości 1-miesięcznego Czynszu, określonego w Umowie i tylko za szkody wyrządzone przez Wynajmującego umyślnie. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utracone przez Najemcę korzyści.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane przez niego w Komórcie oraz na terenie nieruchomości Wynajmującego, w której jest położona, jak również za szkody spowodowane przez osoby, które w jego imieniu lub z jego upoważnienia mają dostęp do Magazynu i Komórki. Najemca odpowiada także za szkody wywołane przez składowane przez niego rzeczy oraz za skutki wynikające z nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż..
3. Najemca obowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wystąpieniu szkody w składowanych rzeczach w Komórcie lub na terenie nieruchomości Wynajmującego.
4. W przypadku spowodowania przez Najemcę szkód, Najemca usunie je na pierwsze wezwanie Wynajmującego. Wynajmujący wyznaczy stosowny termin na usunięcie szkód przez Najemcę. Termin ten nie może być krótszy niż 2 dni.
5. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia szkód na koszt Najemcy. Wynajmujący wezwie Najemcę do zwrotu kosztów naprawienia szkód. Najemca zobowiązany jest do dokonania zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty. W szczególnych przypadkach Wynajmujący może skorzystać z Kaucji w celu zabezpieczenia swoich roszczeń.
6. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Komórki Wynajmującemu w celu sprawdzenia jego stanu, z co najmniej 7 dniowym uprzedzeniem. W przypadkach nagłych, w szczególności w stanie zagrożenia dla zdrowia, życia lub mienia, Wynajmujący ma prawo do otwarcia Komórki bez uprzedniego powiadomienia Najemcy, w tym do usunięcia istniejących zabezpieczeń. O powyższym Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę.
7. Na wniosek Policji, Straży Pożarnej, Żandarmerii lub na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji innego organu władzy publicznej lub samorządu terytorialnego, Wynajmujący będzie uprawniony do otwarcia Komórki i udostępnienia składowanych w nim rzeczy organowi uprawnionemu.
8. Wynajmujący będzie uprawniony do otwarcia Komórki w przypadku, gdy brak będzie możliwości skontaktowania się z Najemcą przez 30 kolejnych dni.
9. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i uprzątnięcia Komórki oraz wydania jej Wynajmującemu najpóźniej w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
10. W przypadku pozostawienia przez Najemcę jakichkolwiek rzeczy w Komórcie po zakończeniu umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę (pisemnie lub na adres e-mail wskazany w umowie) do ich odbioru w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Bezskuteczny upływ terminu poczytuje się za jednoznaczny dowód na to, że Najemca wyzbył się własności pozostawionych rzeczy i je porzucił w rozumieniu art. 180 Kodeksu cywilnego.
11. W przypadku określonym w ust. 10, Wynajmujący ma prawo zagospodarować pozostawione rzeczy według własnego uznania, w tym dokonać ich utylizacji, a kosztami tych działań w pełnej wysokości obciążyć Najemcę. Strony przyjmują, że ryczałtowy koszt eksmisji zawartości Komórki wynosi 500 zł, a ryczałtowy koszt utylizacji zawartości Komórki ustalony będzie zgodnie z punktem 4 Cennika stanowiącego załącznik do niniejszego Regulaminu.
12. Niezależnie od kosztów, o których mowa w ust. 11 powyżej Wynajmujący uprawniony jest do obciążenia Najemcy kosztami wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Komórki według stawki określonej w Cenniku stanowiącym załącznik do niniejszego Regulaminu (za czas bezumownego korzystania).
13. Przed fizyczną utylizacją Wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia dokumentacji fotograficznej pozostawionych przedmiotów oraz protokołu ich spisu. Utylizacja nie znajduje



zastosowania w nadzwyczajnych przypadkach - co do przedmiotów o szczególnie wysokiej wartości ekonomicznej.

§6

KOMUNIKACJA STRON

1. Najemca oświadcza, że dane podane w Umowie Najmu są zgodne z prawdą. Wynajmujący ma prawo kontaktować się z Najemcą pod numerem telefonu i adresem wskazanym w Umowie Najmu.
2. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie (nie później, niż w ciągu 7 dni od zajścia takiej zmiany) poinformować Wynajmującego o wszelkich zmianach danych podanych w Umowie Najmu, zmiany nazwy, nazwiska, firmy, miejsca zamieszkania, siedziby, statusu prawnego, konta bankowego, telefonów kontaktowych, numeru identyfikacji podatkowej (NIP), numeru REGON. W przypadku braku poinformowania o zmianie danych, doręczenia i inne próby kontaktu pod dotychczasowymi danymi są skuteczne.

§7

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

1. W związku z zawarciem Umowy, Wynajmujący staje się administratorem danych osobowych Najemcy.
2. Wejście na teren monitorowany jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na rejestrację i przetwarzanie wizerunku w celach bezpieczeństwa i ochrony osób i mienia.

§8

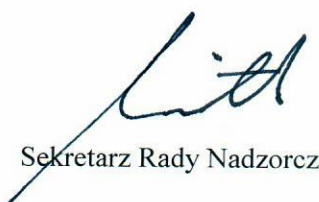
UBEZPIECZENIE

1. Wynajmujący nie ubezpiecza mienia Najemcy od kradzieży i innych zdarzeń losowych.
2. Najemca samodzielnie podejmuje decyzję w ramach zawarcia indywidualnego ubezpieczenia w zakresie szkód, które powstały wskutek zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunku.
3. Wynajmujący ubezpiecza swoje mienie w zakresie szkód, które powstały wskutek zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunku.

§9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany Umowy zawartej pomiędzy Stronami, a także oświadczenie o jej rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub odstąpieniu, wymagają formy dokumentowej.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową lub Regulaminem zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo według miejsca położenia przedmiotu najmu.
4. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszego Regulaminu, z mocy prawa lub orzeczenia sądu, zostanie uznane za nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia Regulaminu zachowują pełną moc i skuteczność.
5. Postanowienia niniejszego Regulaminu nieważne lub nieskuteczne zostaną zastąpione postanowieniami ważnymi w świetle prawa i w pełni skutecznymi, które wywołują skutki prawne możliwie zbliżone do pierwotnych intencji i korzyści, w tym gospodarczych.
6. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia” uchwałą nr 45/XI z dnia 16.09.2026 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.



Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej