

PROJEKT

UMOWA NAJMU

AN/.../2026/N

zawarta dnia 2026 r. w Poznaniu pomiędzy:

Uniwersytetem Przyrodniczym w Poznaniu, ul. Wojska Polskiego 28, NIP 7770004960, REGON 000001844, zwanym w treści Umowy **Wynajmującym** reprezentowanym przez:

**Kancelerza –
przy kontrasygnacie Kwestora –**

a

zwanym w treści Umowy *Najemcą*.

§ 1

Osoby podpisujące niniejszą Umowę Najmu w imieniu Najemcy i Wynajmującego niniejszym oświadczają i zapewniają, że są w pełni uprawnione, upoważnione i należycie umocowane, zgodnie ze stosownymi postanowieniami umowy spółki oraz obowiązującym prawem, do zawarcia niniejszej Umowy Najmu i zaciągnięcia zobowiązań na warunkach w niej określonych.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr, obręb, położonej w Poznaniu przy ul., dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr

§ 3

Wynajmujący wynajmuje i oddaje Najemcy w używanie łącznie,0 m² gruntu o pow..... na działce opisanej w §1, a dokładne usytuowanie przedmiotu najmu ilustruje mapka będąca załącznikiem nr 1 do Umowy.

§ 4

1. Na wynajmowanym gruncie zostanie ustawione urządzenie – recyklomat, tj. automat zwrotny do przyjmowania opakowań, o których mowa w Załączniku 1a do ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o gospodarce opakowaniami i odpadami opakowaniowymi (dalej: „Ustawa Opakowaniowa”) oraz rozpoznającego, przetwarzającego i sortującego opakowania (zwany dalej **„Recyklomatem”**), o wymiarach: m x m) nie związany na stałe z gruntem.
2. Na wynajmowanym gruncie będzie prowadzony w ramach systemu kaucyjnego punkt zbiórki opakowań i odpadów opakowaniowych powstałych z opakowań, o których mowa w załączniku nr 1a do Ustawy Opakowaniowej.

§ 5

Najemca będzie właścicielem lub będzie posiadał inne prawo do dysponowania Recyklomatem oraz znajdujących się w Recyklocie opakowań i odpadów opakowaniowych powstałych z opakowań, o których mowa w załączniku nr 1a do Ustawy Opakowaniowej.

§ 6

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu od dnia czynsz najmu miesięcznie wg poniższego wyliczenia:
..... m² x,00 zł/m² netto + należny podatek VAT, tj. zł brutto
2. Najemca ponosić będzie także koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu za każdy miesiąc:
 - za zużycie energii elektrycznej wg zużycia z odczytów podliczników zamontowanych nakładem własnym Najemcy i wg wystawianego co miesiąc oddzielnego obciążenia, zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką określoną przez Dział Techniczny UPP, która na dzień podpisania umowy wynosi zł netto/kWh.

Albo

- Najemca podpisze odrębną umowę z dostawcą na dostawę energii elektrycznej do recyklomatu.
3. Strony uzgadniają, że w przypadku powstania nowych albo zwiększenia istniejących zobowiązań publicznoprawnych związanych bezpośrednio z przedmiotem dzierżawy, Wynajmujący ma prawo odpowiednio zwiększyć wysokość czynszu najmu. Podwyższenie czynszu na tej zasadzie nie będzie wymagało zmiany Umowy i dokonane zostanie przez pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.
 4. Przez zobowiązania publicznoprawne rozumie się w szczególności: podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste (jeżeli dotyczy), opłaty środowiskowe, opłaty komunalne oraz inne obowiązkowe opłaty publicznoprawne nakładane decyzją właściwych organów administracji publicznej.

§ 7

1. Czynsz najmu wnoszony będzie na rachunek bankowy Wynajmującego nr 29 1090 1362 0000 0000 3601 7894 w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca bez osobnego wezwania, na podstawie umowy.
2. Opóźnienie w płatnościach spowoduje naliczenie odsetek w transakcjach handlowych.
3. Wynajmujący oświadcza, że jako podatnik VAT czynny, wskazywany przez niego w fakturze VAT rachunek bankowy właściwy do dokonania zapłaty jest rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT administrowanym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tzw. „Biała Lista”).
4. Najemca oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. Wysokość Czynszu za pierwszy i ostatni okres rozliczeniowy będzie naliczana proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie rozliczeniowym, w których ciążył na Najemcy obowiązek opłacania Czynszu zgodnie z Umową.

§ 8

1. Dla zabezpieczenia ewentualnych przyszłych roszczeń wynikających z zawartej Umowy Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego nr 29 1090 1362 0000 0000 3601 7894, nie później aniżeli do dnia wydania przedmiotu umowy, kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu w kwocie zł brutto (słownie złotych: 00/100).
2. Po zakończeniu najmu i po rozliczeniu wszystkich kosztów wynikających z niniejszej Umowy Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję jak w ust. 1, po potrąceniu ewentualnych roszczeń, nie później niż 30 dni po zakończeniu umowy.

§ 9

Czynsz najmu będzie podlegał corocznej waloryzacji (od marca danego roku do marca roku następnego) w oparciu o zmiany wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego corocznie w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od marca 2027 r. Taka zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga podpisania aneksu. Zmieniona w ten sposób stawka czynszu najmu będzie uwzględniona w kolejnej fakturze za kolejny okres rozliczeniowy (od marca 2027 r.). W przypadku deflacji czynsz najmu pozostanie niezmienny.

§ 10

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nieprzestrzegania jej warunków przez Najemcę, w tym zalegania z należnymi płatnościami chociażby w części za dwa pełne okresy płatności.

§ 11

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze Stron umowy z zachowaniem-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 13

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani użyczenie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 14

1. Ubezpieczenie Recykromatu, jego wyposażenie oraz znajdujące się w nim mienie od wszelkich ryzyk obciąża Najemcę i stanowi jego koszt.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia odpowiedzialności za szkody wobec osób trzecich wynikłe w czasie korzystania przez nie z recykromatu –
3. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z Recykromatem należy do Najemcy.

§ 15

Najemca zobowiązany jest do dokonania i dopełnienia wszelkich formalności i uzyskania niezbędnych zezwoleń związanych z posadowieniem i eksploatacją Recykromatu.

§ 16

1. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na wykonywanie prac związanych z zamontowaniem oraz eksploatacją Recykromatu, w szczególności wyraża zgodę na:
 - a) wykonanie odrębnego przyłącza energetycznego o mocy KW dla Recykromatu wraz z odrębnym licznikiem energii elektrycznej z zabezpieczeniem przedlicznikowym o wartości a, który będzie wykorzystywany tylko na potrzeby Recykromatu oraz montaż dedykowanego podlicznika
 - b) dojazd do miejsca montażu Recykromatu dla środków transportu i sprzętu rozładowniczego,
 - c) swobodny dostęp do Recykromatu, w szczególności w celu wykonania czynności serwisowych i konserwacyjnych oraz usuwania awarii.
2. Czynności wymienione w ust. 1 powyżej będą prowadzone przez Najemcę w uzgodnieniu z Wynajmującym, a w szczególności z Działem Technicznym Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu.

§ 17

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) ponoszenia wszystkich kosztów związanych z działaniem Recykromatu, a w szczególności kosztów związanych z utrzymaniem ciągłości jego działania tj.:
 - kosztów energii elektrycznej,
 - opróżnianiem urządzenia,
 - wywozem na bieżąco zebranych opakowań,
 - utrzymaniem czystości i porządku w otoczeniu recykromatu (usuwanie pozostawionych przy urządzeniu śmieci, nieprzyjętych opakowań itp.).
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw, konserwacji i remontów związanych z używaniem Recykromatu na cele określone w §4 niniejszej umowy, celem utrzymania prawidłowego stanu technicznego automatu, jego urządzeń i instalacji.

§ 18

1. Obejmując przedmiot najmu Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu miejsca przedmiotu najmu.
2. W przypadku rozwiązania umowy Najemca nie będzie wnosił roszczeń o zwrot poczynionych jakichkolwiek nakładów trwale związanych z przedmiotem najmu w celu przystosowania go do potrzeb swojej działalności i poczynionej w tym celu modernizacji.

§ 19

Najemca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu oraz Recyklomat na nim posadowiony zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, a także dbać o czystość i estetykę przedmiotu najmu i jego najbliższego otoczenia.

§ 20

1. Po ustaniu najmu Najemca zobowiązany jest do opróżnienia, uporządkowania i zwrotu przedmiotu najmu oraz do przywrócenia najmowanej powierzchni gruntu do stanu pierwotnego.
2. Koszty wynikające z wykonania obowiązku określonego w ust. 1 obciążają Najemcę.
3. W przypadku braku wykonania obowiązku wskazanego w ust. 1 powyżej, Wynajmujący może powierzyć wykonanie tych czynności osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy i bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego w tym zakresie, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 21

1. W przypadku rozwiązania Umowy, Najemca zobowiązuje się zabrać Recyklomat z Lokalizacji Recyklomatu ostatniego dnia obowiązywania Umowy, a Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy niezakłócony dostęp do Recyklomatu w celu jego odbioru.
2. W przypadku niewydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie (karę umowną z tytułu korzystania z rzeczy) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
3. Z odbioru Recyklomatu oraz wydania najmowanego gruntu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 22

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, jeżeli niewykonanie Umowy zostało bezpośrednio spowodowane wystąpieniem siły wyższej. Za siłę wyższą Strony uważają, w szczególności: klęski żywiołowe, stany epidemii, zamieszki, działania wojenne, atak terrorystyczny, strajk generalny i inne podobne.
2. Strona, która powzięła wiadomość o wystąpieniu okoliczności wskazanych w ustępie 1 i jej wpływie na wykonanie Umowy, powiadomi drugą Stronę o powyższym wydarzeniu i jego wpływie na jej zdolność do wykonania Umowy, a także ma obowiązek zawiadomić o ustaniu tej przyczyny.

§ 23

Klauzula dot. przetwarzania danych Wynajmującego przez Najemcę stanowi załącznik nr .. do niniejszej Umowy.

§ 24

1. Osobą wyznaczoną przez Najemcę do kontaktu z Uniwersytetem Przyrodniczym w Poznaniu jest: dostępny pod nr kontaktowym mail:
2. Osobą wyznaczoną przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu do kontaktu z Wynajmującym jest: dostępny pod nr kontaktowym mail:
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego powiadamiania Wynajmującego w przypadku: zmiany osoby do kontaktu, zmiany numeru do kontaktu oraz zmiany adresu korespondencyjnego i mailowego.
4. W przypadku niezastosowania się od ust. 1 niniejszego paragrafu każda korespondencja wysyłana na adres Najemcy będzie traktowana jako doręczona.

§ 25

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego a do rozstrzygania ewentualnych spraw spornych jest sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 26

Wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz rozwiązanie niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 27

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca. Najemca ma prawo do nadania daty pewnej.

Wynajmujący

Najemca