

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Poznaniu

pomiędzy:

Politechniką Poznańską z siedzibą w Poznaniu, pl. Marii Skłodowskiej-Curie 5, 60-965 Poznań, posiadającą NIP: 777-00-03-699 oraz REGON: 000001608,

reprezentowaną przez:

dra Łukasza Kalupę – Kanclerza Politechniki Poznańskiej
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

Zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

Art. 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż posiada tytuł prawny wynikający z prawa własności do nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Św. Rocha 11a, Dom Studencki nr 5, województwo wielkopolskie, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto prowadzi KW numer PO2P/00087515/7, oznaczonej ewidencyjnie jako działka numer 32/3, 131/1, 76/7, 79/1 z obrębu Śródka, na której zlokalizowana jest instalacja telekomunikacyjna wraz z infrastrukturą.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.

Art. 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy część nieruchomości wskazanej w art. 1 oznaczonej w załączniku nr 1 do Umowy, zwanej dalej „Przedmiotem Dzierżawy” do wykorzystania gospodarczego dla celów świadczenia usług telekomunikacyjnych przy pomocy odpowiedniej infrastruktury telekomunikacyjnej. Każdorazowa budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury telekomunikacyjnej przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Wydzierżawiającym..
2. Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do podłączenia na własny koszt infrastruktury telekomunikacyjnej do sieci energetycznej i opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej przez Dzierżawcę oraz do zainstalowania odrębnych podłączeń i mierników na własny koszt bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wydzierżawiającego. Dzierżawca opłacał będzie koszty energii elektrycznej w wysokości według wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy z odpowiednim podmiotem uprawnionym do zawarcia umowy na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.), przy czym Dzierżawca własnym staraniem i w imieniu własnym zawrze umowę.
3. Wydzierżawiający jest zobowiązany do umożliwienia Dzierżawcy lub osobom upoważnionym przez Dzierżawcę dostępu do Przedmiotu Dzierżawy przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni roku, i zobowiązuje się, iż nie będzie stawiał przeszkód w realizacji powyższych czynności. Wydzierżawiający zobowiązuje się do umożliwienia dostępu i dojazdu do Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku gdy nie ma dojazdu do Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca będzie miał prawo do przeprowadzenia dojazdu na odpowiedniej powierzchni.
4. Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do przeprowadzenia na własny koszt światłowodowej linii telekomunikacyjnej w istniejącej na nieruchomościach Wydzierżawiającego kanalizacji kablowej, w ramach czynszu określonego w art. 3 ust. 1, w uzgodnionym z Wydzierżawiającym przebiegu. W przypadku, gdy nie ma możliwości do wykorzystania przez Dzierżawcę kanalizacji kablowej do Przedmiotu Dzierżawy, wykonanie jej przez Dzierżawcę na odpowiedniej długości na własny koszt, w uzgodnionym z Wydzierżawiającym przebiegu, w tym przez wskazany przez Dzierżawcę inny podmiot działający w imieniu i na rzecz Dzierżawcy wymagać będzie uprzedniej zgody Wydzierżawiającego.

Art. 3

1. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz płatny z góry w wysokości zł netto (słownie:złoty(00/100) miesięcznie plus 23% VAT, czyli zł brutto (słownie:złoty(00/100)). Czynsz podlega waloryzacji w okresach rocznych w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi od 1 lutego 2026 roku.
2. Czynsz określony w ust. 1 wymagalny będzie w okresach miesięcznych.
3. Czynsz będzie płatny przez Dzierżawcę w terminie 21 dni od daty doręczenia przez Wydierżawiającego drogą elektroniczną prawidłowej faktury na adres:....., przy czym każda faktura będzie przesyłana w formacie .pdf w osobnej wiadomości. Wydierżawiający będzie wystawiał faktury najwcześniej pierwszego dnia miesiąca, za który należny jest czynsz. Przelew czynszu będzie realizowany na poniższy rachunek bankowy Wydierżawiającego:

02 1090 1362 0000 0000 3601 7895

Jeżeli powyższy rachunek wskazany przez Wydierżawiającego nie będzie ujawniony w wykazie podatników VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, Dzierżawca będzie uprawniony do: (i) zapłaty wynagrodzenia na inny rachunek bankowy Wydierżawiającego ujawniony w w/w wykazie, lub (ii) wstrzymania płatności do czasu wyjaśnienia wątpliwości.

4. Prawidłowa faktura powinna być wystawiona zgodnie z adresem siedziby Dzierżawcy wskazanym na pierwszej stronie Umowy oraz postanowieniami niniejszego paragrafu. Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie numeru Umowy oraz okresu (miesiąc i rok), którego czynsz dotyczy. Zmiana adresu e-mail Zamawiającego nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
5. W przypadku braku możliwości przesyłania faktur drogą elektroniczną faktury będą doręczane listem poleconym, kurierem lub osobiście na adres Dzierżawcy wskazany w komparycji Umowy.
6. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień umownych, Dzierżawca nie będzie ponosił żadnych innych dodatkowych kosztów, opłat itd. z tytułu dzierżawy, chyba, że coś innego wynika z przepisów prawa.
7. Strony oświadczają, że na dzień zawarcia Umowy są czynnymi podatnikami VAT.
8. Za dzień płatności uznaje się dzień uznania kwoty na rachunku bankowym Wydierżawiającego.

Art. 4

Strony Umowy zgodnie oświadczają, że doszło już do przekazania Przedmiotu Dzierżawy.

Art. 5

1. Umowa zawarta zostaje na okres od dniar. do dnia r.
2. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wydierżawiającego w przypadku utraty zezwoleń telekomunikacyjnych na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniami na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nie otrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek zezwolenia lub pozwolenia,
3. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zmian w Przedmiocie Dzierżawy lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na prawidłowe świadczenie usług telekomunikacyjnych przez Dzierżawcę,
 - 2) zmian technicznych systemu lub elementów towarzyszących sieci, które nie dopuszczają lub utrudniają prawidłowe świadczenie usług telekomunikacyjnych przez Dzierżawcę.
 - 3) zmiany warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci.
4. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne następujące po sobie okresy płatności. Wydierżawiający zobowiązany jest w takim wypadku wezwać pisemnie Dzierżawcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 14 dni od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu Umowa ulec może rozwiązaniu poprzez pisemne oświadczenie złożone Dzierżawcy;
 - 2) oddania Przedmiotu Dzierżawy do korzystania osobom trzecim czy też poddzierżawienie bez zgody Wydierżawiającego.
 - 3) jeżeli dalsza dzierżawa nie będzie leżała w interesie Wydierżawiającego z przyczyn których nie dało się przewidzieć w dniu jej zawierania przy zachowaniu należytej staranności.

Art. 6

1. W razie gdy Wydierżawiający utraci tytuł prawny do Przedmiotu Dzierżawy w wyniku sprzedaży, wyłączenia lub z jakiegokolwiek innego powodu, albo Wydierżawiający zmieni siedzibę lub adres korespondencyjny, Wydierżawiający jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie o powyższym Dzierżawcę, pod rygorem traktowania przez Dzierżawcę dotychczasowego Wydierżawiającego jako właściwego oraz przesyłania pism i wszelkiej korespondencji dla Wydierżawiającego pod dotychczasowy adres (siedzibę) ze skutkiem doręczenia.
2. W przypadku zamiaru zbycia Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający jest zobowiązany poinformować nabywcę o zawarciu i obowiązywaniu Umowy, jak również niezwłocznie powiadomić pisemnie Dzierżawcę o zbyciu Przedmiotu Dzierżawy.
3. Nabywca Przedmiotu Dzierżawy wstępuje w prawa Wydierżawiającego wynikające z Umowy, jednakże w przypadku zmian podmiotowych po stronie Wydierżawiającego Dzierżawca ma prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.
4. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy przez Dzierżawcę na inną spółkę z grupy kapitałowej Dzierżawcy, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 594 z późn. zm.), może nastąpić wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Art. 7

1. Dzierżawca usunie szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
2. Wydierżawiający jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w majątku Dzierżawcy, w przypadku gdy powstaną one z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wydierżawiającego, a także osób za które ponosi odpowiedzialność.
3. Każda Strona będzie niezwłocznie informowała pisemnie drugą Stronę o wystąpieniu szkody w Przedmiocie Dzierżawy lub szkody dotyczącej pracowników lub przedstawicieli drugiej strony, które będą związane z budową, eksploatacją lub rozbudową infrastruktury telekomunikacyjnej.
4. Dzierżawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z Przedmiotem Dzierżawy oraz że będzie objęty tym ubezpieczeniem przez cały okres realizacji niniejszej umowy.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia na każde żądanie Wydierżawiającego polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Dzierżawcę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z Przedmiotem Dzierżawy.
6. Dla zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kaucji zwrotnej w wysokości jednokrotnej stawki czynszu określonego w art. 3 ust.1
7. Dzierżawca zapłaci kaucję określoną w ust. 6 w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, w formie przelewu na następujący numer rachunku bankowego Wydierżawiającego:
02 1090 1362 0000 0000 3601 7895
8. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo potrącenia z kwoty kaucji wszelkich kwot należnych z tytułu czynszu, wyrządzonych w Przedmiocie Dzierżawy szkód oraz innych należności przysługujących Wydierżawiającemu na podstawie niniejszej umowy.

Art. 8

1. Wszelkie rzeczy wniesione przez Dzierżawcę wchodzi w skład przedsiębiorstwa Dzierżawcy, na podstawie Art. 49 kodeksu cywilnego stanowią własność Dzierżawcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Demontaż i usunięcie z przedmiotu dzierżawy wszelkich instalacji, urządzeń i innych nakładów Dzierżawcy nastąpi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Koszty z tym związane pokryje Dzierżawca. Za każdy dzień demontażu po zakończeniu umowy Dzierżawca zapłaci 1/30 obowiązującej stawki czynszu dzierżawnego netto (powiększonego o podatek VAT według obowiązującej stawki) w okresie wskazanym w zdaniu pierwszym.

Art. 9

1. Strony Umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania na drodze polubownej wszelkich sporów pomiędzy Stronami, które wynikają z realizacji Umowy lub jej interpretacji.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się w terminie 30 dni, Strony zgadzają się poddać spory wynikłe z realizacji Umowy, jej interpretacji lub z tym związane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.
4. Nieważność lub nieskuteczność któregokolwiek z postanowień Umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień. Strony będą dążyły do zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia przez ważne i skuteczne postanowienie, które osiągnie w sposób jak najbardziej zbliżony taki sam lub podobny cel finansowy i gospodarczy.
5. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Niniejsza umowa reguluje w całości prawa i obowiązki stron oraz zastępuje wszelkie dotychczasowe umowy i porozumienia między stronami w zakresie przedmiotu umowy.

Art. 10

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.
2. Umowa wchodzi w życie z dniemr.
3. Umowa zostanie opatrzona datą pewną na koszt Dzierżawcy.

Zał. 1 i 2 .: jak w tekście.

Zał. 3 Pełnomocnictwo

**W imieniu
WYDIERŻAWIAJĄCEGO**

**W imieniu
DZIERŻAWCY**