

Ogólne Warunki Umów Dzierżawy 001/26 [dalej „OWU”]

przyjęte Uchwałą Zarządu Orlen Paczka sp. z o.o. nr 4/2026 z dnia 20 lutego 2026 roku

1. POSTANOWIENIE WSTĘPNE

1.1 Niniejsze Ogólne Warunki Umów Dzierżawy stanowią integralną część Umów Dzierżawy, w których zostały przywołane [dalej „Umowa”]. W przypadku sprzeczności OWU z postanowieniami Umowy Dzierżawy stosuje się postanowienia Umowy.

1.2 Wyzierający oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania powierzchnią opisaną w Umowie [dalej „Przedmiot Dzierżawy” lub „PD”] stanowiącą część nieruchomości wskazanej w Umowie [dalej „Nieruchomość”] w zakresie umożliwiającym zawarcie i wykonanie Umowy zgodnie z jej treścią oraz z przepisami prawa.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1 Na mocy Umowy: (i) Wyzierający oddaje Dzierżawcy [dalej również „OP”] PD do używania i pobierania pożytków, na czas wskazany w Umowie, w celu zamontowania w obrębie PD, oraz korzystania z „Automatu/ów Paczkowych” (maszyny służącej do nadawania i odbioru przesyłek) [dalej także „APM”] przez kurierów i klientów OP, a także odbiorców i nadawców paczek, zaś (ii) OP zobowiązuje się do zapłaty Wyzierającemu czynszu dzierżawnego [dalej także „Czynsz”], w wysokości wskazanej w Umowie.

2.2 W przypadku zgłoszenia przez OP potrzeby powiększenia dzierżawionej Nieruchomości i akceptacji tego zgłoszenia przez Wyzierającego drogą elektroniczną, Strony ustalają, że czynsz dzierżawny wzrośnie o kwotę wskazaną w Umowie za każdy dodatkowy moduł Automatu APM o szerokości 52 cm, a zapis pkt 6 stosuje się odpowiednio.

3. ZASILANIE ELEKTRYCZNE, PRZYGOTOWANIE TERENU

3.1 Stały dostęp do energii elektrycznej i właściwe przygotowanie PD są kluczowe dla możliwości korzystania z APM.

3.2 W Umowie strony wskazały, czy PD posiada dostęp do zasilania oraz czy jest przygotowany do montażu APM lub w przypadku jego braku lub braku przygotowania przesądziły, która z nich i na czyj koszt dokona niezbędnych czynności zmierzających do (i) zapewnienia APM dostępu do energii elektrycznej w obrębie PD lub (ii) przygotuje PD do montażu APM.

3.3 Szczegóły techniczne wykonania zasilania lub podłączenia się do istniejącego zasilania, lub przygotowania PD do montażu APM wskazano w Załączniku nr 1 do Umowy. Ta ze stron, która zgodnie z Umową przyjęła na siebie obowiązek wybudowania zasilania lub wykonania prac umożliwiających przyłączenie do istniejącego zasilania w obrębie PD, lub przygotowania PD do montażu APM zobowiązuje się wykonać wszelkie prace zgodnie z warunkami wskazanymi w Załączniku nr 1, każdorazowo przy udziale wyspecjalizowanych wykonawców posiadających adekwatne uprawnienia i po uzyskaniu wszelkich zgód i dokonaniu wszelkich niezbędnych ustaleń. Wymagana moc przyłącza niezbędna do funkcjonowania APM 1 kW.

3.4 Jeżeli obowiązek wybudowania zasilania energetycznego lub wykonania prac umożliwiających przyłączenie do istniejącego zasilania w obrębie PD, lub przygotowania PD pod montaż APM spoczywa na OP, Wyzierający zobowiązuje się udzielić mu adekwatnego wsparcia w realizacji przedmiotowego obowiązku, w tym w szczególności udzielić mu lub na jego wniosek stosownych pełnomocnictw. Jednocześnie, jeżeli prace związane z realizacją powyższego obowiązku będą wymagały dostępu do Nieruchomości w zakresie wykraczającym poza PD, w tym wykonania na Nieruchomości stosownych prac, w tym ziemnych, Wyzierający wyraża na to zgodę i zobowiązuje się udostępnić OP lub wskazanym przez niego wykonawcom dostęp do Nieruchomości.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

4.1 Niezależnie od innych zobowiązań wskazanych w Umowie w tym niniejszych OWU, OP zobowiązuje się do: (a) zawarcia umowy ubezpieczenia APM od zdarzeń losowych; (b) pokrycia kosztów związanych z montażem, rozbudową, demontażem oraz odbiorem APM; (c) pokrycia kosztów związanych z eksploatacją APM, w szczególności kosztów napraw i konserwacji APM.

4.2 OP jest uprawniony do umieszczania reklam na APM zamontowanym na Nieruchomości.

4.3 OP jest uprawniony do korzystania z APM zlokalizowanych w obrębie PD zgodnie z ich przeznaczeniem w tym do najmu skrytek w ramach Automatu/ów APM na rzecz osób trzecich.

4.4 Niezależnie od innych zobowiązań wskazanych w Umowie w tym niniejszych OWU, Wyzierający zobowiązany jest do: (a) zapewnienia OP, podwykonawcom oraz kontrahentom OP (np. kurierom), a także odbiorcom i nadawcom paczek stałego i nieprzerwanego dostępu (dojazdu i dojścia) do Nieruchomości i APM w okresie obowiązywania Umowy oraz w terminie **jednego (1) miesiąca** od dnia wygaśnięcia Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, w zakresie niezbędnym do zdemontowania i odbioru APM; (b) zapewnienia OP dostępu do energii elektrycznej niezbędnej do zasilania i funkcjonowania APM o ile tak wskazano w Umowie; (c) zapewnienia OP możliwości odłączenia APM od sieci elektrycznej w razie demontażu APM lub konieczności przeprowadzenia prac utrzymaniowych, konserwacyjnych i awaryjnych APM; (d)

zapewnienia możliwości montażu oraz rozbudowy APM o dodatkowe Moduły poprzez przygotowanie Nieruchomości w taki sposób, aby miejsce, w którym ma zostać zamontowany APM było czyste i schłodzone (e) utrzymywanie takiego stanu przez okres obowiązywania Umowy poprzez wykonywanie bieżących prac porządkowych wokół APM, w tym w zakresie usuwania m.in. śniegu i lodu; (f) informowania OP o zamiarze prowadzenia robót budowlanych lub prac remontowych na terenie Nieruchomości, uniemożliwiających korzystanie przez OP z APM, z co najmniej 1-miesięcznym (jednomiesięcznym) wyprzedzeniem na adres e-mail: automaty.utzymanie@orlenpaczka.pl; (g) przygotowania, o ile tak wskazano w Umowie, PD pod montaż APM, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w Załączniku nr 1 do Umowy.

4.5 W przypadku naruszenia z winy Wyzierającego któregośkolwiek z obowiązków wskazanych w pkt 4.4 OP będzie uprawnione do naliczenia kary umownej w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień naruszenia, co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania ponad karę umowną.

4.6 Strony zgodnie ustalają, że OP nie jest zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z trwałą lub czasową relokacją APM przeprowadzoną na wniosek Wyzierającego.

4.7 Strony zgodnie ustalają, że Wyzierający jest wyjątkowo zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów związanych z: (a) nałożeniem na OP kar administracyjnych na skutek niezgodnego z prawem posadowienia APM w związku z brakiem posiadania przez Wyzierającego tytułu prawnego do Nieruchomości wbrew zapewnieniom złożonym w Umowie; (b) koniecznością demontażu APM z powodu rozwiązania Umowy przez Wyzierającego przed upływem 12 miesięcy od daty podpisania Umowy; (c) brakiem możliwości korzystania, z przyczyn leżących po stronie Wyzierającego, z dotychczasowego zasilania elektrycznego i z koniecznością ponownego wykonania instalacji do zasilania APM, koniecznością wykonania prac naprawczych wynikających z nienależytego przygotowania przez Wyzierającego zasilania APM w przypadku, gdy obowiązek należytego przygotowania zasilania APM leżał po stronie Wyzierającego.

5. WYDANIE I ZWROT NIERUCHOMOŚCI

5.1 Wydanie Nieruchomości OP nastąpi w terminie wskazanym Umowie jednak nie później niż w terminie **30 dni** od dnia zawarcia Umowy.

5.2 OP zobowiązuje się do zdemontowania i odbioru APM zlokalizowanych na Nieruchomości najpóźniej w terminie **jednego (1) miesiąca** od dnia wygaśnięcia Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, a także do uporządkowania terenu z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego używania po dokonaniu demontażu. W związku z korzystaniem z PD po zakończeniu Umowy, w celu dokonania demontażu i usunięcia APM, OP zapłaci Wyzierającemu czynsz w wysokości stanowiącej iloczyn liczby dni od dnia zakończenia Umowy do dnia zwrotu PD oraz 1/30 kwoty Czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy.

6. CZYNSZ DZIERŻAWNY

6.1 OP zobowiązuje się płacić Wyzierającemu Czynsz, w wysokości wskazanej w Umowie za każdy miesiąc obowiązywania Umowy oraz na warunkach opisanych poniżej. O ile z Umowy nie wynika, że koszty energii elektrycznej zostały ustalone ryczałtowo (Opłata ryczałtowa za prąd), wówczas Czynsz będzie każdorazowo powiększany o koszty energii elektrycznej ustalone według zużycia, na podstawie odczytów z podlicznika dedykowanego do APM. Stan podlicznika z dnia odczytu, stawka za 1 kWh oraz okres, jakiego dotyczy odczyt powinny być wskazane w dokumencie księgowym obejmującym kwotę Czynszu. Na prośbę OP, Wyzierający przedstawi zdjęcie z podlicznika i faktury od operatora energii w celu weryfikacji poprawności zastosowanych przez Wyzierającego stawek.

6.2 Czynsz będzie płatny począwszy od dnia zainstalowania APM na Nieruchomości. Jeżeli pierwszy Czynsz będzie należny za niepełny miesiąc kalendarzowy, zostanie on naliczany proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu kalendarzowym i dni za które ustalana jest wysokość czynszu.

6.3 W przypadku rozbudowy APM o dodatkowe Moduły Czynsz wzrośnie o kwotę wskazaną w Umowie dla każdego dodatkowego Modułu. Zdanie ostatnie poprzedniego punktu stosuje się wówczas odpowiednio.

6.4 Zapłata Czynszu następuje na podstawie faktury VAT/rachunku wystawionej przez Wyzierającego nie wcześniej niż pierwszego dnia miesiąca, którego dotyczy dzierżawa. Dla podmiotów rozliczających VAT kwota brutto obejmuje wynagrodzenie netto powiększone o VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia dokumentu.

6.5 Wyzierający zobowiązuje się, że wyodrębni na fakturze VAT/rachunku za dany miesiąc w ramach Czynszu: (a) koszty dzierżawy

(b) opłatę ryczałtową za prąd lub koszty energii elektrycznej. Waloryzacja Czynszu oraz Opłaty ryczałtowej za prąd odbywać się będzie, bez konieczności zmiany Umowy, co 12 (dwanaście) miesięcy, w oparciu o wysokość wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres

- poprzedniego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 kwietnia w roku następującym po roku podpisania Umowy
- 6.7 W okresie prowadzenia robót budowlanych i/lub prac remontowych na terenie Nieruchomości przez Wydzierżawiającego lub innych leżących po stronie Wydzierżawiającego przeszkód uniemożliwiających korzystanie przez OP z APM, Wydzierżawiającemu nie przysługuje od OP Czynsz.
- 6.8 Zapłata Czynszu zostanie dokonana w terminie 30 dni od daty doręczenia OP przez Wydzierżawiającego prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury VAT/rachunku, w drodze przelewu bankowego na rachunek bankowy wskazany na fakturze/rachunku. Za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego OP. W razie wystawienia błędnej lub niepełnej faktury OP ma prawo wstrzymania się z płatnością do czasu otrzymania faktury prawidłowej, co nie będzie traktowane jako opóźnienie w zapłacie.
- 6.9 Jeżeli w Umowie wskazano adresy e-mail do doręczeń rachunków, faktur w formie elektronicznej oznacza to zgodę Strony, której rachunek dotyczy na otrzymywanie faktur/ rachunków drogą elektroniczną w formacie .pdf. Postanowienia tego pkt nie mają zastosowania w zakresie, w jakim wystawianie i udostępnianie faktur następuje przy wykorzystaniu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).
- 6.10 OP oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.
- 6.11 Wydzierżawiający ponosi odpowiedzialność za prawidłowość zastosowanych stawek podatku VAT oraz zobowiązuje poinformowania OP o wszelkich zmianach statusu podatnika VAT, w tym o wykreśleniu z rejestru VAT. W przypadku zakwestionowania przez organy podatkowe prawa OP do odliczenia podatku z powodu niewłaściwych stawek lub braku informacji o statusie VAT Wydzierżawiającego, na żądanie OP dokona on odpowiedniej korekty faktury oraz zwróci OP powstałą różnicę albo wg wyboru OP zwróci Dzierżawcy równowartość podatku VAT zakwestionowanego przez organy podatkowe, oraz równowartość sankcji, odsetek, kar i innych obciążeń dodatkowo poniesionych przez OP, na podstawie noty księgowej w terminie w niej wskazanym.
- 6.12 Jeśli Wydzierżawiający wskazał do zapłaty rachunek bankowy nie widniejący na białej liście, OP dokona zapłaty w mechanizmie podzielonej płatności lub poinformuje odpowiednio organy podatkowe o tym fakcie, co nie zwalnia Wydzierżawiającego z dochowania należytej staranności.
- 6.13 Poniższe postanowienia znajdują zastosowanie: (i) wyłącznie w sytuacji, w której Wydzierżawiający, w Umowie Dzierżawy, w sekcji Samofakturowanie/Samorachunkowanie (Samorachunkowanie - wystawienie rachunku w imieniu i na rzecz Wydzierżawiającego Samofakturowanie - wystawienie faktur w imieniu i na rzecz Wydzierżawiającego), upoważnił OP do wystawiania w jego imieniu i na jego rzecz faktur (w tym faktur korygujących i duplikatów) i rachunków oraz (ii) nie wcześniej niż począwszy od miesiąca kalendarzowego ustalonego przez Strony w Umowie Dzierżawy, lub po jej zawarciu, jako miesiąc, od którego OP rozpocznie wystawianie faktur w imieniu i na rzecz Wydzierżawiającego. Termin rozpoczęcia samofakturowania/samorachunkowania przez OP zostanie wskazany w zawiadomieniu wysłanym do Wydzierżawiającego na adres mailowy wskazany w Umowie, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W takim przypadku postanowienia OWU wskazujące na obowiązek wystawienia faktury/rachunku przez Wydzierżawiającego nie znajdują zastosowania. Wszelkie zmiany postanowień objętych punktami od 6.13.1 do 6.13.4. mogą być dokonywane przez Strony w formie dokumentowej.
- 6.13.1 Wystawiona przez OP w imieniu Wydzierżawiającego faktura/rachunek zostanie każdorazowo przesłana Wydzierżawiającemu pierwszego dnia roboczego danego miesiąca na adres mailowy wskazany w Umowie Dzierżawy. W terminie 5 dni od jej otrzymania Wydzierżawiający, w drodze odpowiedzi na otrzymany e-mail obejmujący ocenianą fakturę/rachunek: (i) zaakceptuje fakturę/rachunek, albo (ii) zgłosi do niej zastrzeżenia. OP, w terminie 7 dni od dnia otrzymania uzasadnionych zastrzeżeń lub uwag, wystawi skorygowaną fakturę/rachunek i przekaże ją do ponownej akceptacji wydzierżawiającego, w trybie analogicznym do opisanego wyżej. Brak bezpośredniej akceptacji faktury/rachunku lub niezgłoszenie do niej przez Wydzierżawiającego uwag, w ustalonym przez strony (obecnie lub w przyszłości) trybie lub terminie, stanowi „milczącą” akceptację faktury/rachunku przez Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że brak reakcji w terminie wskazanym powyżej wywołuje skutki prawne równoznaczne z akceptacją faktury/rachunku.
- 6.13.2 Wydzierżawiający zobowiązuje się, w drodze wiadomości e-mail wysłanej na adres automaty.rozliczenia@orlenpaczka.pl, przekazać OP wszelkie informacje konieczne dla prawidłowego wystawienia faktury VAT, w tym w Krajowym Systemie Elektronicznych Faktur [dalej „KSeF”] oraz informować OP niezwłocznie, w ten sam sposób, o ich każdej zmianie.
- 6.13.3 W przypadku faktur wystawnych w ramach „KSeF”, Wydzierżawiający zobowiązuje się: (i) udzielić OP (i nie wycofywać) odpowiednich uprawnień (poprzez system e-Urząd Skarbowy lub inne udostępnione, w tym celu, przez Ministerstwo Finansów narzędzia) do działania w jego imieniu w systemie KSeF jako podmiot uprawniony do wystawiania faktur, ich przesyłania, oraz dokonywania innych czynności, w tym technicznych związanych z obsługą KSeF (w tym uwierzytelniania, weryfikacji statusów, odbioru UPO) oraz (ii) powiadomić OP o nadaniu tych uprawnień w drodze wiadomości e-mail wysłanej na adres ksef@orlenpaczka.pl.
- 6.13.4 Zobowiązanie do wystawiania faktur/rachunków przez OP, w imieniu Wydzierżawiającego, podlega zawieszeniu, do pierwszego dnia tego miesiąca kalendarzowego, który rozpoczyna się nie wcześniej niż 14 dni po zrealizowaniu przez Wydzierżawiającego wszystkich obowiązków wskazanych w punktach 6.13.2 oraz 6.13.3 (jeżeli dotyczy). W okresie zawieszenia obowiązek wystawiania faktur/rachunków pozostaje po stronie Wydzierżawiającego.
- 6.13.5 Informację o ewentualnej zmianie numeru rachunku bankowego Wydzierżawiający prześle OP na adres: automaty.rozliczenia@orlenpaczka.pl najpóźniej w terminie 7 dni roboczych przed rozpoczęciem kolejnego miesięcznego okresu rozliczeniowego. Zmieniony rachunek bankowy pojawi się na fakturze wystawionej w miesiącu następującym po miesiącu, w którym przestana zostanie, zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, informacja o nowym numerze rachunku.
- 6.13.6 Wydzierżawiający oświadcza, że niniejsza umowa ma dla niego charakter zawodowy oraz że jest zawierana w bezpośrednim związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą i upoważnia Dzierżawcę do wystawiania w jego imieniu i na jego rzecz faktur (w tym faktur ustrukturyzowanych, korygujących i duplikatów) w formie elektronicznej, obejmujących wierzycelności Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy wynikające z niniejszej umowy, zaś Dzierżawca upoważnienie to przyjmuje, potwierdzając tym samym swą zgodę na działanie zgodnie z jego treścią poczynawszy od pierwszego miesiąca kalendarzowego, od którego obowiązuje Samofakturowanie/Samorachunkowanie.
- 7. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**
- 7.1 Umowa zostaje zawarta na czas wskazany w Umowie.
- 7.2 W przypadku umów na czas nieoznaczony każda ze Stron jest uprawniona wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wskazanego w Umowie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, nie wcześniej niż po upływie roku od zawarcia Umowy.
- 7.3 W każdym przypadku tj. zarówno przy umowach na czas określony jak i na czas nieokreślony:
- 7.3.1 Wydzierżawiający jest uprawniony wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku uiszczenia przez OP Czynszu przez dwa następujące po sobie pełne okresy, do czego doszło pomimo uprzedniego wezwania OP przez Wydzierżawiającego do dokonania płatności w dodatkowym terminie 14 dni.
- 7.3.2 OP może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku: (a) utraty przez Wydzierżawiającego tytułu prawnego do Nieruchomości; lub istotnej wady fizycznej lub prawnej Nieruchomości, lub (b) okoliczności uniemożliwiającej montaż lub eksploatację APM, przy czym za okoliczność taką uważa się m.in. (i) przerwy w dostępie APM do energii elektrycznej lub (ii) stałego lub okresowego braku możliwości pełnego dostępu do APM przez klientów lub współpracowników lub kontrahentów OP, lub (c) braku możliwości wykonania zasilania lub przyłączenia się do istniejącego zasilania lub przygotowania PD do montażu APM w sposób wskazany w Załączniku nr 1 do Umowy, (d) niewydania OP PD w terminie 30 dni.
- 7.4 Wypowiedzenie Umowy powinno zostać dokonane w formie pisemnej i doręczone na adres drugiej Strony wskazany w komparcji Umowy.
- 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 8.1 Wydzierżawiający nie może bez pisemnej zgody OP przenieść na osobę trzecią (dokonać przelewu) wierzycelności obejmującej zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia za świadczenia przewidziane w Umowie.
- 8.2 Dla zmiany Umowy właściwa jest forma analogiczna do tej jaką strony przewidziały dla jej zawarcia lub forma od niej wyższa, przy czym zmiana niniejszych OWU może być dokonywana przez OP w trybie powiadomienia Wydzierżawiającego, dokonanego z przynajmniej 30 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku braku zgody Wydzierżawiającego na dokonywaną zmianę, przysługuje mu prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, przy czym z prawa tego może skorzystać w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o zmianie OWU. W przypadku wypowiedzenia umowy w opisywanym trybie, Umowa, w okresie wypowiedzenia, obowiązuje w dotychczasowym, niezmiennym brzmieniu.
- 8.3 Zmiana osób do kontaktu wskazanych w Umowie lub adresów do wysłania dokumentów księgowych, wymaga poinformowania drugiej Strony drogą elektroniczną lub pisemną i nie stanowi zmiany Umowy.
- 8.4 Wydzierżawiający wyraża zgodę na przeniesienie przez OP praw i obowiązków OP, jakie wynikają z Umowy na rzecz Podmiotu trzeciego, w szczególności spółek z GK ORLEN.
- 8.5 Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, a Strony zobowiązują się, do zastąpienia tych nieważnych lub nieskutecznych postanowień postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.