

UMOWA DZIERŻAWY nr _____

zawarta w dniu 2019 r. pomiędzy:

Województwem Lubuskim – Urzędem Marszałkowskim Województwa Lubuskiego z siedzibą w Zielonej Górze, ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra, NIP 973-05-90-332, REGON 970770089, reprezentowanym przez:

.....-
.....-

przy kontrasygnacie Skarbnika Województwa – **Józefy Chaleckiej**
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
zwanym dalej "**Dzierżawcą**".

§ 1

- 1. Wydzierżawiający** oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 17 miasta Zielona Góra, przy ul. Podgórnej 7, oznaczonej nr działki **127/9**, dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą ZG1E/00062326/9.
- 2. Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy**, a **Dzierżawca** bierze w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1 ust.1 o pow. _____ m² z przeznaczeniem na instalację i eksploatację punktu szybkiego ładowania samochodów elektrycznych, dalej zwaną „Przedmiotem dzierżawy”.
- 3.** Lokalizację Przedmiotu dzierżawy przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
- 4. Dzierżawca** oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu dzierżawy pod kątem możliwości realizacji Przedmiotu dzierżawy oraz do umówionego użytku. **Dzierżawca** potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Przedmiotu dzierżawy do celów realizacji Umowy. **Dzierżawca** zapewnia, iż miał możliwość zwrócenia się do **Wydzierżawiającego** o znajdujące się w jego (**Wydzierżawiającego**) posiadaniu informacje, przydatne w związku z realizacją inwestycji.
- 5.** Po podpisaniu niniejszej umowy, Strony uzgodnią najlepszy sposób zasilenia punktu szybkiego ładowania samochodów elektrycznych.

6. Jeżeli punkt szybkiego ładowania samochodów elektrycznych będzie podłączony do wewnętrznej sieci elektrycznej nieruchomości a nieruchomość nie będzie dysponowała odpowiednią mocą, wówczas Strony zobowiązują się do wspólnego podjęcia działań w celu zwrócenia się do Operatora Systemu Dystrybucyjnego (OSD) z wnioskiem o zwiększenie mocy przyłączeniowej do poziomu gwarantującego moc odpowiednią dla punktu szybkiego ładowania. **Dzierżawca** poniesie koszt instalacji dodatkowego urządzenia pomiarowego, a także wszelkie inne koszty związane z podłączeniem punktu szybkiego ładowania i urządzenia pomiarowego do wewnętrznej sieci elektrycznej **Wydzierżawiającego**. We wskazanej sytuacji przez cały okres obowiązywania umowy **Wydzierżawiający** będzie refakturował na **Dzierżawcę** koszt dostarczonej energii elektrycznej, który będzie określany na podstawie odczytów z dodatkowego urządzenia pomiarowego.
7. W sytuacji, gdy z jakiegokolwiek powodu OSD nie zgodzi się na zwiększenie mocy przyłączeniowej zgodnie z ust. 6, **Wydzierżawiający** wyraża jednoznaczną zgodę na podłączenie punktu szybkiego ładowania bezpośrednio do sieci elektroenergetycznej OSD, co jest równoznaczne z nadaniem **Dzierżawcy** tytułu prawnego do wykonania przyłącza na terenie nieruchomości z zastrzeżeniem, iż projekt trasy kablowej musi zostać przez **Wydzierżawiającego** zaakceptowany. W takim przypadku **Dzierżawca** zawnioskuje o przyłączenie do OSD samodzielnie oraz pokryje wszelkie koszty związane z podłączeniem punktu szybkiego ładowania do sieci elektroenergetycznej natomiast **Wydzierżawiający** nie będzie upoważniony do fakturowania na **Dzierżawcę** żadnych kosztów energii elektrycznej.
8. **Dzierżawca** oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego- załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania do dnia r.

§ 3

1. **Wydzierżawiający** udostępni **Dzierżawcy** teren określony w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się do przekazania **Dzierżawcy**, w terminie 21 dni od pisemnego wniosku **Dzierżawcy**, posiadanych dokumentów oraz informacji niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy.
3. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo kontroli wykonywania robót w każdym czasie i na każdym etapie trwania Umowy. **Wydzierżawiający** może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót.
4. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo kontroli obiektu zbudowanego na wydzierżawionym terenie.
5. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót lub nienależytego utrzymania obiektu **Wydzierżawiający** wezwie **Dzierżawcę** do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich

usunięcia nie krótszy niż 7 dni roboczych z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników, w wypadku których termin na usunięcie może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez **Dzierżawcę** zgodnie § 4 ust. 26.

6. Wyzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności **Dzierżawcy** na terenie dzierżawy.

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do pełnienia funkcji operatora punktu szybkiego ładowania i dostawcy usługi ładowania, dostępnego na zasadach równoprawnego traktowania dla każdego użytkownika pojazdu o napędzie elektrycznym.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami określonymi w umowie.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wykonywania obowiązków określonych w umowie, w tym obowiązku zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** czynszu oraz zapłaty innych opłat związanych z prowadzoną działalnością na rzecz **Wydzierżawiającego** lub podmiotów trzecich (w tym opłaty związane z budową oraz funkcjonowaniem przyłącza energetycznego jeżeli występują) oraz do zagospodarowania terenu zgodnie z Umową.
4. **Dzierżawca** na wydzierżawionym terenie, na własny koszt i własnym staraniem zaprojektuje i uzgodni projekt z **Wydzierżawiającym** oraz wybuduje ogólnodostępny punktu szybkiego ładowania pojazdów elektrycznych o mocy co najmniej 22 kW.
5. Ogólnodostępny punkt szybkiego ładowania samochodów elektrycznych, przez cały okres obowiązywania umowy, musi spełniać wymogi wynikające z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
6. **Dzierżawca** na własny koszt i własnym staraniem posadowi dodatkową stację transformatorową jeżeli zapotrzebowanie na energię elektryczną wynikające z budowy punktu szybkiego ładowania powodować będzie taką konieczność.
7. **Dzierżawca** zobowiązuje się przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót dokonać zabezpieczenia terenu pod kątem bezpieczeństwa pracowników własnych i osób trzecich.
8. **Dzierżawca** przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z właściwym terenowo zarządcą drogi, projekt czasowej organizacji ruchu.
9. W trakcie trwania robót **Dzierżawca** zapewni pełną dostępność do części nieruchomości nieobjętej dzierżawą.

10. **Dzierżawca**, najpóźniej w terminie 14 dni przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac na wydzierżawionym terenie, przedstawi **Wydzierżawiającemu** harmonogram robót, w którym wskazane zostaną poszczególne elementy planowanych prac. **Wydzierżawiający** ma prawo zgłoszenia uwag do harmonogramu w ciągu 7 dni od otrzymania harmonogramu, a **Dzierżawca** ma obowiązek te uwagi uwzględnić. Akceptacja harmonogramu następuje z chwilą podpisania go przez obie strony.
11. **Dzierżawca** zobowiązuje się po zakończeniu robót do uprzątnięcia i doprowadzenia Przedmiotu dzierżawy i terenu do stanu co najmniej sprzed wykonania robót uwzględniając nowe elementy wyposażenia, m.in. rekultywacja terenu po wykonaniu przyłącza energetycznego.
12. **Dzierżawca**, własnym staraniem i na własny koszt odtworzy wszystkie uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia terenu w tym zieleni i nawierzchnię.
13. **Dzierżawca**, nie może rozpocząć użytkowania punktu szybkiego ładowania samochodów elektrycznych bez uzyskania od właściwego terenowo dystrybutora sieci energetycznej dokumentów potwierdzających prawidłowość wykonania przyłączy EE i zezwalających na użytkowanie ogólnodostępnego punktu szybkiego ładowania samochodów elektrycznych i potwierdzenia gotowości do podpisania Umowy na dostawę energii elektrycznej. **Dzierżawca** bezzwłocznie przedłoży **Wydzierżawiającemu** kopię tych dokumentów.
14. **Dzierżawca** ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją punktu szybkiego ładowania samochodów elektrycznych i infrastruktury wybudowanej w związku z budową tego punktu i jej utrzymaniem.
15. **Dzierżawca** zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić ogólnodostępny punkt szybkiego ładowania samochodów elektrycznych w terminie do 12 miesięcy od dnia odbioru Przedmiotu dzierżawy. Budowa zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe jej zakończenie.
16. **Dzierżawca** ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.
17. **Dzierżawca**, przez cały okres obowiązywania Umowy, zobowiązuje się ubezpieczać punkt szybkiego ładowania samochodów elektrycznych i infrastrukturę wybudowaną w związku z jego budową, zarówno w zakresie odpowiedzialności cywilnej jak i uszkodzenia mienia.
18. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** poddzierżawiać Przedmiotu dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich oraz umieszczać na terenie stanowiącym przedmiot dzierżawy ani też w jego okolicy znaków towarowych podmiotów trzecich, a także treści reklamowych.
19. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** wznosić na terenie objętym niniejszą umową jakichkolwiek budynków lub budowli, a także innych niezwiązanych z podłożem obiektów niezwiązanych z realizacją umowy.
20. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność za Przedmiot dzierżawy i za wyrządzone za nim szkody.

21. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz działania i zaniechania swoich pracowników.
22. Po zakończeniu umowy, **Dzierżawca** jest obowiązany zwrócić **Wydzierżawiającemu** Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia. Zwrot następuje w terminie nie później niż 30 dni po zakończeniu obowiązywania umowy, protokołem zdawczo-odbiorczym.
23. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, **Dzierżawca** zobowiązany jest do usunięcia urządzeń ładujących samochody elektryczne (bez usuwania wybudowanych przyłączy oraz stacji transformatorowej, które stają się własnością **Wydzierżawiającego** bez obowiązku zwrotu kosztów nakładów), zabezpieczenia i uporządkowania Przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie, w terminie wskazanym w ust. 22. W przypadku niedoprowadzenia Przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego czynność tą wykona **Wydzierżawiający** na koszt **Dzierżawcy**. Mienie pozostawione na Przedmiocie dzierżawy, po zakończeniu Umowy, zostanie usunięte lub przeniesione, na koszt **Dzierżawcy**, w miejsce składowania bez odszkodowania za jego ewentualne uszkodzenie lub zniszczenie.
24. **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do przywrócenia należytego stanu Przedmiotu dzierżawy na koszt **Dzierżawcy** w przypadku niewykonania przez niego obowiązku, o jakim mowa w ust. 26.
25. Z dniem podpisania umowy **Dzierżawca** przekaze **Wydzierżawiającemu** dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy zawierające co najmniej numer telefonu komórkowego oraz adres poczty elektronicznej, wraz ze wskazaniem zakresu odpowiedzialności. Dane te będą aktualizowane w wypadku zmiany personelu **Dzierżawcy**.
26. Z dniem podpisania Umowy **Dzierżawca** przekaze **Wydzierżawiającemu** dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy zawierające co najmniej numer telefonu oraz adresy poczty elektronicznej. Dane te będą aktualizowane w wypadku zmiany pracowników **Dzierżawcy**.

§ 5

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty **Wydzierżawiającemu** czynszu z tytułu dzierżawy w kwocie i w sposób określony poniżej.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości: zł netto (słownie złotych:), powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT
3. Strony ustalają, że czynsz dzierżawny będzie waloryzowany każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi od 1 stycznia 2020 roku. Waloryzacja czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

4. Czynsz dzierżawny powiększony o podatek od towarów i usług lub inne należne podatki, jeśli zostaną one wprowadzone przepisami prawa w okresie trwania umowy, będzie płatny w okresach miesięcznych z góry w terminie wskazanym na fakturze **Wydierżawiającego**.
5. Pierwszy czynsz dzierżawny będzie płatny począwszy od dnia odbioru Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
6. **Wydierżawiający** zobowiązuje się wysłać **Dzierżawcy** faktury, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem płatności. W przypadku niedotrzymania terminów płatności czynszu dzierżawnego, będą naliczane odsetki za opóźnienie w płatności.
7. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego **Wydierżawiającego**

§ 6

Jeżeli punkt szybkiego ładowania samochodów elektrycznych będzie zasilany energią elektryczną w sposób opisany w § 1 ust.6 oprócz czynszu **Dzierżawca** zobowiązuje się uiszczać opłaty za używanie energii elektrycznej – według wskazań indywidualnego podlicznika **Wydierżawiającego** i cen dostawcy energii, na podstawie refaktury VAT sporządzonej przez **Wydierżawiającego**, w oparciu o fakturę VAT wystawioną przez Dostawcę, w terminie 14 dni od dnia otrzymania refaktury od **Wydierżawiającego**, przelewem na konto **Wydierżawiającego** (płatność naliczana z dołu).

§ 7

1. Każda ze stron może niniejszą umowę wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. **Wydierżawiający** może bez zachowania okresu wypowiedzenia rozwiązać niniejszą umowę w przypadku, gdy **Dzierżawca**:
 - 1) używa Przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
 - 3) podnajmuje, poddierżawia lub oddaje Przedmiot dzierżawy w używanie w jakiegokolwiek innej formie osobom trzecim,
 - 4) zalega z zapłatą czynszu lub pozostałych należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

3. W przypadku zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku **Dzierżawcy** określonego w § 4 ust. 15, **Wydierżawiający** może zażądać kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia.
4. **Dzierżawca** zapłaci **Wydierżawiającemu** karę umowną w przypadku opóźnienia w zwrocie przez **Dzierżawcę** Przedmiotu dzierżawy określonego w § 4 ust. 22, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w wysokości 50 zł za każdy dzień opóźnienia.

§ 8

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Wszelkie spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby **Wydierżawiającego**.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

sporządzony dnia _____ r. w Zielonej Górze.

PRZEKAZUJĄCY: Województwo Lubuskie - Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego
w Zielonej Górze, ul. Podgórna 7 reprezentowane przez:

NIP: 973-05-90-332, REGON: 970770089

ODBIERAJĄCY:

NIP: _____, REGON: _____

reprezentowany przez:

Odbierający dokonuje odbioru przedmiotu umowy- część nieruchomości położonej w obrębie 17 miasta Zielona Góra, przy ul. Podgórnjej 7, oznaczonej nr działki 127/9, dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą ZG1E/00062326/9 o powierzchni: _____, zgodnie z umową dzierżawy nr _____ zawartą dnia _____.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Przekazujący:

Odbierający:
