

Umowa dzierżawy nr

zawarta w dniu2024 r. pomiędzy

Gminą Mielno, ul. Bolesława Chrobrego 10, 76-032 Mielno, NIP: 4990463757, REGON: 330920653, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowaną przez:

Olgę Roszak - Pezala

- Burmistrza Mielna, przy kontrasygnacie

Patrycji Woltmann

- Skarbnika Gminy Mielno

a

.....
.....
.....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”, reprezentowanym przez:

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

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości:

- 1) Dz. nr 37/4, obręb Mielno;
- 2) Dz. nr 212/13, obręb Mielno;
- 3) Dz. nr 867/9, obręb Mielno;
- 4) Dz. nr 385/2, obręb Sarbinowo.

2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków części nieruchomości opisanych w ust. 1 o łącznej powierzchni 108 m², przeznaczone na 4 stacje ładowania pojazdów elektrycznych (dalej stacje ładowania) wraz z przypisanymi miejscami postojowymi, zgodnie ze szkicem graficznym stanowiącym załącznik nr 1, a Dzierżawca przyjmuje tak określony przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków na warunkach określonych w niniejszej Umowie oraz zobowiązuje się płacić umówiony czynsz.

3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty i ryzyko związane z eksploatacją stacji ładowania, jej użytkowaniem, serwisowaniem, ewentualnym usuwaniem wad i uszkodzeń, wymianą itd. Stacje ładowania nie będą wymagały jakiegokolwiek obsługi ze strony Wydzierżawiającego.

§ 2

1. Dzierżawca na własny koszt posadowi 4 dwustanowiskowe stacje ładowania pojazdów elektrycznych produkcji polskiej (w tym minimum dwie stacje adwertowe z ekranami min. 55 cali) oraz oznakuje przypisane miejsca postojowe (po 2 dla każdej stacji) znakami pionowymi i poziomymi, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Stacje mają być wyposażone m.in. w przewody spiralne o długości minimum 5,5 mb. oraz ekran, na którym wyświetlany będzie koszt usługi ładowania oraz drukarkę fiskalną.

3. Przyłącza energii elektrycznej oraz wszelkie inne instalacje podziemne, w tym fundamenty, zostaną wykonane na koszt Dzierżawcy i przejdą na majątek Wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest zrealizować w/w roboty na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Na wypadek braku szczegółowych ustaleń stron lub dokumentów, domniemywa się, że przeniesienie własności tych urządzeń nastąpiło bezpośrednio na mocy niniejszej umowy najpóźniej z dniem jej wygaśnięcia.

4. Dzierżawca zobowiązany jest oznaczyć stacje ładowania logotypem Wydierżawiającego. Dzierżawca może oznaczyć stacje ładowania innymi znakami towarowymi, jednak ich wielkość nie może być większa od logotypu Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca we własnym zakresie ubezpieczy stacje ładowania od uszkodzenia i innych potencjalnych szkód, w szczególności związanych z oddziaływaniem warunków atmosferycznych na konstrukcję stacji ładowania, a także od odpowiedzialności cywilnej.
6. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać stacje ładowania w należytym stanie technicznym oraz estetycznym.
7. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
8. Wydierżawiający nie wyraża zgody na oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim.
9. Dzierżawca może pobierać korzyści z przedmiotu dzierżawy wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem. Korzyściami tymi będą wszelkie opłaty za ładowanie pojazdów, opłaty i kary za postój poza czasem ładowania itd.
10. Dzierżawca może pobierać także korzyści z reklamy wizualnej naniesionej na stację ładowania lub przez nią emitowaną.
11. W przypadku emitowania reklamy wizualnej, Wydierżawiającemu przysługuje bezpłatnie do 10% czasu w każdym bloku reklamowym.
12. Niedozwolona jest reklama kampanii wyborczych, partii politycznych, podmiotów będących w sporze sądowym z Gminą Mielno oraz posiadających wymagalne należności wobec Gminy Mielno, a także godząca w wizerunek lub interes Gminy Mielno. Obowiązują także wszelkie ograniczenia w tym zakresie wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz zasad współżycia społecznego.
13. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt usunie stacje ładowania z Przedmiotu dzierżawy najpóźniej w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy. Strony podpiszą Protokół potwierdzający fakt demontażu przez Dzierżawcę stacji ładowania z Przedmiotu dzierżawy.

§ 3

1. Na wniosek Dzierżawcy Wydierżawiający niezwłocznie udzieli jemu lub wskazanemu podmiotowi wszelkich pełnomocnictw niezbędnych do zaprojektowania i wykonania przyłączy energii elektrycznej i innych instalacji niezbędnych do posadowienia stacji ładowania.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym oraz porządku i czystości, w zakresie nie gorszym niż bezpośrednie otoczenie. W szczególności Wydierżawiający zobowiązany jest do koszenia trawy, usuwania śmieci, zamykania, grabienia liści, odśnieżania itp.
3. W przypadku prowadzenia robót budowlanych na zlecenie lub za zgodą Wydierżawiającego, zobowiązany jest on zapewnić odtworzenie zagospodarowania terenu Przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż w dniu rozpoczęcia dzierżawy, a także odtworzenie zagospodarowania wykonanego przez Dzierżawcę (uszkodzone, naruszone oznakowanie, instalacje itp.).
4. Wydierżawiający zobowiązuje się nie prowadzić ani nie wydawać zgody na prowadzenie prac lub robót budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających korzystanie ze stacji ładowania w okresie sezonu letniego (lipiec-sierpień).
5. W przypadku uszkodzenia stacji ładowania Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy i właściwym organom ścigania dostępne zapisy wideo z monitoringu miejskiego. Termin przechowywania zapisu wideo określony jest przez wewnętrzne regulacje Wydierżawiającego i nie podlega zmianom.

§ 4

1. Okres dzierżawy wynosi 9 lat, i rozpoczyna się z pierwszym dniem miesiąca następującego po dniu zawarcia umowy, to jest 15.01.2024 r. (dzień rozpoczęcia dzierżawy).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do posadowienia stacji ładowania i uruchomienia sprzedaży energii przed upływem 9 miesiąca dzierżawy.
3. Termin, o którym mowa w ust. 2 może zostać wydłużony na pisemny wniosek Dzierżawcy, w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości i stacji ładowania, o ile Dzierżawca wykaże, że dołożył należytej staranności w celu dochowania terminu, o którym mowa w ust. 2, a jego niedotrzymanie nie wynika z jego winy lub osób którym powierzył wykonanie określonych czynności.

§ 5

1. Miesięczny czynsz dzierżawy (zwany dalej „Czynszem”) za korzystanie z Przedmiotu dzierżawy Strony ustalają na kwotę zł netto (..... zł brutto) za 1 lokalizację nieruchomości pod stacją ładowania. Łącznie dla 4 (czterech) lokalizacji: zł x 4 = zł brutto (..... zł/100).
2. W określonych sytuacjach czynsz może być naliczany w odniesieniu do każdej lokalizacji oddzielnie.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej, naliczany będzie począwszy od miesiąca następującego po dniu zgłoszenia stacji ładowania w danej lokalizacji do odbioru technicznego (Urząd Dozoru Technicznego) lub z upływem terminu, o którym mowa w § 4 ust. 2.
4. Czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie naliczany za 3 miesięczny okres rozliczeniowy i płatny przelewem, z góry za bieżący, rozpoczęty okres rozliczeniowy, w terminie 14 dni na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT, na konto Wydzierżawiającego każdorazowo wskazane na fakturze. Faktura dostarczana będzie e-mailem.
5. Dzierżawca oświadcza, iż wyraża zgodę na przesyłanie przez Wydzierżawiającego faktur VAT w formie elektronicznej. Wydzierżawiający będzie przysyłał faktury w formacie Portable Document Format (PDF) na adres poczty elektronicznej wskazanej przez Dzierżawcę:
6. Czynsz oraz wszelkie inne świadczenia pieniężne Dzierżawca ma obowiązek spełniać wyłącznie przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego widniejący w Wykazie podatników VAT opublikowanym przez Ministerstwo Finansów.
7. Wstrzymanie sprzedaży energii na stacji ładowania, bez względu na powód i okoliczności (uszkodzenie, awaria, przyczyny prawne, przerwa serwisowa, wymiana urządzenia, brak opłacalności itd.) nie stanowi podstawy do zwolnienia Dzierżawcy z należnego czynszu lub jego części. Dotyczy to także przypadku wydłużenia terminu uruchomienia sprzedaży energii, o którym mowa w § 4 ust. 3.
8. Dzierżawcy przysługuje prawo żądania proporcjonalnego obniżenia czynszu w przypadku braku możliwości eksploatacji stacji na skutek okoliczności, za które odpowiada Wydzierżawiający.

§ 6

1. Czynsz, o którym mowa w § 5 podlega waloryzacji z upływem każdego kolejnych 12 miesięcy okresu dzierżawy (termin waloryzacji).
2. Strony postanawiają, że czynsz będzie waloryzowany na podstawie wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem (zwany dalej wskaźnikiem), publikowany kwartalnie w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 25

ust. 11 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (przykład: komunikat Prezesa GUS z dn. 24.11.2023 r. za III kw. 2023 r. – wzrost cen o 2%).

3. Strony postanawiają, że stawka czynszu (netto) będzie waloryzowana o wartość skumulowaną zmiany wskaźnika z czterech ostatnich komunikatów opublikowanych przed terminem waloryzacji.
4. Wyzierżawiający przesyła informację o waloryzacji czynszu wraz ze wskazaniem podstaw i wyliczeniem, wraz z każdą pierwszą fakturą wystawioną po terminie waloryzacji.
5. W przypadku przeoczenia przez Wyzierżawiającego terminu waloryzacji zachowuje on prawo do wstecznego naliczenia waloryzacji, jednak nie później niż rok od terminu waloryzacji i za okres nie dłuższy niż od ostatniego terminu waloryzacji. Wyzierżawiający przesyła w takim wypadku informację o waloryzacji i, w uzgodnieniu z Dzierżawcą wstawia korektę faktury, odrębną fakturę na kwoty zaległe lub dolicza zaległość do kolejnej faktury.

§ 7

1. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę w całości lub części w przypadku, gdy:
 - 1) Dzierżawca nie dochował terminu, o którym mowa w § 4 ust. 2;
 - 2) Dzierżawca nie świadczy usług stacji ładowania pojazdów przez okres dłuższy niż 60 dni, lub łącznie przez okres ponad 120 dni;
 - 3) Dzierżawca pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia lub wezwania ponawia lub kontynuuje działanie niezgodne z zasadami wskazanymi w § 2;
 - 4) Dzierżawca zalega z czynszem za zakończony okres rozliczeniowy;
 - 5) Dzierżawca uchyla się od naprawienia szkody wyrządzonej Wyzierżawiającemu na skutek własnego działania lub zaniechania;
2. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę w całości w szczególności, gdy zachodzi podejrzenie, że Dzierżawca w odniesieniu do choćby jednej stacji celowo: jej nie uruchamia, zaprzestaje sprzedaży energii, utrzymuje w stanie niezdatnym do eksploatacji, wprowadza cenę zaporową; lub w jakikolwiek inny sposób poprzez działanie lub zaniechanie nie realizuje celu umowy; lub używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny zasadami wskazanymi w § 2.
3. Wyzierżawiający odstępuje od wypowiedzenia Umowy w całości, w szczególności, gdy Dzierżawca wykaże, że przesłanki wypowiedzenia umowy nie dotyczą wszystkich stacji ładowania, oraz że nie ponosi odpowiedzialności za ich wystąpienie (dochowanie należytej staranności).
4. Okres wypowiedzenia trwa do końca okresu rozliczeniowego w którym wypowiedzenie zostało doręczone Wyzierżawiającemu. W przypadku gdy wypowiedzenie zostało doręczone na mniej niż 30 dni przed końcem okresu rozliczeniowego, okres wypowiedzenia trwa kolejny pełny miesiąc.

§ 8

1. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę w całości lub części w przypadku, gdy:
 - 1) Wyzierżawiający pomimo ponownego wezwania nie udziela pełnomocnictw, o których mowa w § 3 ust. 1;
 - 2) zostanie wydana decyzja administracyjna, wyrok sądowy lub nastąpi równoważne w skutkach zdarzenie prawne uniemożliwiające posadowienie lub eksploatację stacji ładowania lub czyniące to nieracjonalnym z przyczyn ekonomicznych;
 - 3) Wyzierżawiający pomimo dwukrotnego upomnienia lub wezwania nie dochowuje obowiązku wskazanego § 3 ust. 2;

- 4) Wdzierżawiający poprzez celowe działania bezpośrednio lub pośrednio stale lub wielokrotnie uniemożliwia lub utrudnia eksploatację stacji ładowania;
 - 5) Wdzierżawiający rażąco narusza postanowienia § 3, dotyczące jego obowiązków względem Dzierżawcy i pomimo pisemnego upomnienia w terminie wskazanym przez Dzierżawcę nie zaprzestanie naruszania;
 - 6) Wdzierżawiający uchyla się od naprawienia szkody wyrządzonej Dzierżawcy na skutek własnego działania lub zaniechania;
 - 7) Wdzierżawiający oddaje we władanie innym podmiotom nieruchomości z przeznaczeniem na stacje ładowania pojazdów elektrycznych w trybie bezprzetargowym lub na warunkach wyraźnie korzystniejszych niż wynikające z niniejszej umowy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) Wdzierżawiający może wypowiedzieć umowę w całości, jeżeli przesłanki wypowiedzenia dotyczą co najmniej dwóch lub drugiej z kolei stacji ładowania.
 3. Okres wypowiedzenia trwa do końca okresu rozliczeniowego w którym wypowiedzenie zostało doręczone Wdzierżawiającemu.

§ 9

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy i jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każda ze Stron może poinformować w dowolnym czasie drugą Stron o zmianie adresu do korespondencji i taka informacja staje się wiążąca w rozumieniu niniejszego postanowienia po jej otrzymaniu przez drugą Stronę.
3. Strony niniejszej umowy oświadczają, że dołożą wszelkich starań, aby ewentualne spory jakie mogą powstać w związku z jej wykonywaniem, były rozwiązywane polubownie poprzez bezpośrednie negocjacje. W przypadku braku porozumienia Sprawy sporne rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wdzierżawiającego.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wdzierżawiający.

Dzierżawca:

Wdzierżawiający: