

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. pomiędzy **Gminą Lublin** reprezentowaną przez: **Agnieszkę Mochol – Dul - Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin** pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Krzysztofa Jana Żuka – Prezydenta Miasta Lublin mocą aktu notarialnego z dnia 23.12.2016 roku Repertorium A Nr 10122/2016, zmienionego aktem notarialnym z dnia 29.06.2017 roku Repertorium A Nr 4938/2017, zmienionego aktem notarialnym z dnia 23.01.2019 roku Repertorium A Nr 535/2019, zwaną w dalszej części niniejszej umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....
reprezentowana/ y przez:

.....
zwaną/ ym w dalszej części niniejszej umowy „**Dzierżawcą**”.

W drodze przetargu została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę część nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lublin, o powierzchni 40 m², zaznaczonej na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy, z przeznaczeniem pod lokalizację ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 Ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych z dnia 11 stycznia 2018 r., położonej w Lublinie przy **al. Kompozytorów Polskich 6a**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie geodezyjnym nr 5 – Czechówka Górna Wieś, ark. 3, jako część działki nr 31/3 o powierzchni ewidencyjnej 1,0838 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00182881/6.

2. Umowa wiąże strony **od dnia r. do dnia r. (7 lat)**

3. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie i na swój koszt zagospodarować dzierżawioną część nieruchomości wskazaną w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i innymi wymaganymi w tym zakresie przepisami prawa i pozwoleniami, poprzez wybudowanie ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych, w rozumieniu ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1506, 1681) oraz odpowiednie oznakowanie pionowe i poziome dwóch miejsc przeznaczonych na postój pojazdów elektrycznych w czasie ładowania. Ogólnodostępna stacja ładowania pojazdów elektrycznych musi być wyposażona w dwa punkty ładowania, każdy o mocy co najmniej 22 kW.

4. Dzierżawca oświadcza, że będzie pełnił rolę operatora ogólnodostępnej stacji ładowania w rozumieniu ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1506, 1681).

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu umowy i jest on zdalny do umówionego użytku.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest/ nie jest podmiotem, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1790) i niniejszą umowę zawiera / nie zawiera w związku z wykonywaną działalnością.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie statusu, o którym mowa w ust. 3, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w umowie. W przypadku zmiany adresu bez dopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, korespondencję doręczoną na adres wskazany w umowie bądź uprzednio zmieniony na zasadach określonych w zdaniu pierwszym, uważa się za doręczoną skutecznie.

§ 3

1. Stan faktyczny przedmiotu umowy określi protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną sporządzony najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

2. W razie wątpliwości, powierzchnię przedmiotu dzierżawy, określonego w § 1 ust. 1 winien określić i wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5.

3. Strony zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu zmiany, w związku z ust. 2 będą obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu przez Dzierżawcę stosownego wniosku udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

4. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni wynikająca z przedłożonej inwentaryzacji geodezyjnej wykonanej przez uprawnionego geodetę, złożonej przez Dzierżawcę, nie stanowi wad rzeczy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

5. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni przedmiotu umowy dzierżawy wynikająca z przedłożonej przez Dzierżawcę inwentaryzacji geodezyjnej nie ma wpływu na zmianę stawki czynszu, o której mowa w § 6 niniejszej umowy dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do :

- 1) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w §1 ust. 1 oraz zasadami określonymi w niniejszej Umowie;
- 2) uzyskania wszelkich niezbędnych dokumentów wymaganych przepisami prawa oraz zawarcia umów przyłączenia do sieci energetycznej ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- 3) uzyskania własnym staraniem i na własny koszt tytułu prawnego do nieruchomości nieobjętych umową dzierżawy, niezbędnych do wykonania przyłączy do istniejącej sieci i infrastruktury technicznej koniecznej do prawidłowego funkcjonowania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- 4) wykonania własnym staraniem i na własny koszt niezbędnych do funkcjonowania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych przyłączy do istniejących sieci;
- 5) w terminie 18 miesięcy, licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, wykonania stacji

ładowania pojazdów elektrycznych w lokalizacji wskazanej w § 1 niniejszej Umowy;

- 6) na okoliczność udokumentowania zobowiązań, o których mowa w ust. 1 pkt 5 Dzierżawca wykona własnym staraniem i na własny koszt badania techniczne – zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych i przedłoży protokół z przeprowadzonych badań potwierdzający możliwość eksploatacji stacji ładowania w terminie 14 dni od daty jego uzyskania.

2. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę zobowiązań, o których mowa w ust. 1 lub niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 5 Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Strony dopuszczają możliwość wydłużenia do 6 miesięcy terminu wykonania stacji ładowania pojazdów elektrycznych, o którym mowa w ust. 1 pkt. 5 z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy pod warunkiem złożenia przez Dzierżawcę należycie umotywowanego wniosku wraz z dokumentacją potwierdzającą brak możliwości realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 5.

§ 5

1. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz właściwego organu administracji budowlanej dokonywać zmian dotyczących zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 1, wprowadzania nowych elementów tego zagospodarowania w tym budowy obiektów i urządzeń trwale związanych z gruntem innych niż określonych w niniejszej Umowie.

2. Niniejsza umowa stanowi tytuł prawny do dysponowania jej przedmiotem na cele budowlane tj. na realizację określonego w § 1 przeznaczenia przedmiotu umowy pod lokalizację ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 6

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy wymieniony w § 1 ust. 1 obliczony w stosunku miesięcznym wynosi zł netto (słownie złotych: 00/100) plus obowiązujący podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 4, 5.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz z dołu w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto Nr 92 1240 1503 1111 0010 0125 4090 BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. w Warszawie – V Oddział w Lublinie. W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie/ odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. Czynsz dzierżawny należny za okres od dnia obowiązywania umowy do końca miesiąca kalendarzowego, w którym umowa została zawarta, Dzierżawca jest zobowiązany uiszczyć w terminie do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie zawarcia umowy. W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie/ odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. Czynsz dzierżawny należny za okres od dnia obowiązywania umowy do dnia przedłożenia dokumentu potwierdzającego możliwość świadczenia usługi dystrybucji i określeniu parametrów technicznych dostaw energii elektrycznej obliczony w stosunku miesięcznym wynosić będzie 5,00 zł netto za m² (słownie złotych: pięć 00/100). W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie/ odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

5. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych określony przez GUS; w latach w których wzrostu wskaźnika nie odnotowano, bądź nastąpił jego spadek, stawka czynszu nie ulega zmianie. Aktualizacja czynszu nie wymaga formy aneksu do umowy dzierżawy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego dokonanego do końca I półrocza danego roku kalendarzowego i jest skuteczna od początku tego roku.

6. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wyzierżawiającego kwotę zł (słownie:)
(komentarz: kwota ta będzie stanowić 2 - krotność miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto), tytułem kaucji, która winna wpłynąć na konto Wyzierżawiającego, w takim terminie, aby najpóźniej w dniu zawarcia umowy można było stwierdzić, że cała wymagana kwota znajduje się na rachunku Urzędu Miasta Lublin.

7. Kaucja, o której mowa w ust. 6, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego lub niewypełnienia innych postanowień umowy, zostanie zaliczona wraz z odsetkami powstałymi na oprocentowanym rachunku bieżącym w banku obsługującym Wyzierżawiającego, na poczet ewentualnych zaległości czynszowych Dzierżawcy lub innych roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

8. Kaucja, o której mowa w ust. 6, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wyzierżawiającego w tym protokolarnego wydania nieruchomości zostanie Dzierżawcy zwrócona w terminie 14 dni od dnia wskazania przez Dzierżawcę na piśmie konta, na które kaucja ma zostać zwrócona wraz z odsetkami powstałymi z tytułu zdeponowania jej na rachunku bieżącym w banku obsługującym Wyzierżawiającego.

9. Kaucja winna być wpłacona na konto Urzędu Miasta Lublin w Banku PEKAO S.A. V Oddział Lublin nr 77 1240 1503 1111 0010 0198 3509.

10. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy, oświadczeń w formie aktu notarialnego sporządzonego na koszt Dzierżawcy, w których podda się on egzekucji:

- 1) z art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w szczególności z przyczyn:
 - a) niezawarcia z winy Dzierżawcy umowy przyłączenia do sieci energetycznej nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 w terminie określonym w § 4 ust. 1 pkt. 5;
 - b) niezrealizowania przez Dzierżawcę z jego winy, usługi ładowania pojazdów elektrycznych w terminie określonym w § 4 ust. 1 pkt. 5;
 - c) dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 1 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy;
 - d) pozostawania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia mu przez Wyzierżawiającego dodatkowego 3 miesięcznego terminu do zapłaty.
- 2) z art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni po wygaśnięciu umowy z powodu upływu czasu na jaki została zawarta.
- 3) z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do zapłaty wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy w wysokości powstałego zadłużenia na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia, a w szczególności zaległości

czynszowych wraz z należnymi odsetkami ustawowymi nie więcej jednak niż do kwoty zł (słownie: złotych 00/100), jest to 10-krotność miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, płatnych w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, przy czym w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie Wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu do dnia r., a warunkiem wszczęcia egzekucji z tego aktu będzie zaleganie z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy, przy czym Strony zastrzegają sobie możliwość zmiany powyższej daty w przypadku obowiązywania umowy po roku.

11. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, na podstawie § 4 ust. 2, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości **10 000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy 00/100 złotych).

12. Wydierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną powyżej karę umowną.

§ 7

1. Za doprowadzenie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, mediów niezbędnych do funkcjonowania ogólnodostępnych stacji ładowania odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym, jak i finansowym Dzierżawca.

2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem przeznaczenia przedmiotu umowy dzierżawy będą ponoszone bezpośrednio przez Dzierżawcę.

3. Za ww. świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami.

4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku zdarzeń zaistniałych na przedmiocie dzierżawy. Na Dzierżawcy ciąży także odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu poniesionych przez nich szkód na przedmiocie umowy. Powyższe nie dotyczy szkód wywołanych wyłącznym działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego, innej osoby, za którą Dzierżawca nie odpowiada oraz działaniem siły wyższej.

§ 8

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać oraz zawierać innych umów.

2. W przypadku wyrażenia przez Wydierżawiającego zgody Dzierżawcy na poddzierżawę/podnajem, nieodpłatne udostępnienie lub zawarcie innych umów dotyczących części przedmiotu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 50% kwoty brutto wynagrodzenia wynikającego z tych umów. W przypadku zawarcia przez Dzierżawcę umów poddzierżawy/podnajmu lub innych odpłatnych umów bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 100% kwoty brutto wynagrodzenia wynikającego z tych umów.

3. W przypadku zawarcia umów, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii tych umów w terminie 14 dni od dnia ich podpisania.

4. W przypadku rozwiązania umów, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydierżawiającego o tym fakcie w terminie 14 dni od jego zaistnienia.

5. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę powyższych obowiązków, dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 1 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, nieprzestrzegania postanowień § 4 oraz § 9, bądź innych postanowień niniejszej umowy lub pozostawiania w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia mu przez Wydierżawiającego dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty – Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 9

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania należytego porządku na przedmiocie umowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.

2. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy własnym staraniem i na własny koszt.

§ 10

1. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji, gdy nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację lub Wydierżawiający będzie miał zamiar rozporządzenia nią w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 1 (jedno)-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w § 8 ust. 5 nie później niż w terminie 14 dni a w pozostałych przypadkach nie później niż w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zabrać odłączalne od gruntu nakłady własne, doprowadzić nieruchomość do stanu pierwotnego i przekazać ją Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym. Dla uniknięcia wątpliwości Strony wyraźnie wskazują, że Dzierżawca nie jest zobowiązany przywrócić stanu pierwotnego nieruchomości w zakresie ulepszeń w postaci elementów instalacji wykonanych na potrzeby przyłączenia stacji ładowania do sieci elektroenergetycznej, które pozostają na przedmiocie dzierżawy również po jej zakończeniu.

3. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego przekazania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź eksmisji wykonanej z powództwa Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu roczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% kwoty brutto czynszu przypadającej za ostatni umowny okres płatności.

4. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy ani na doprowadzenie go do stanu pierwotnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy z uwzględnieniem ust. 2.

5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy dzierżawy z powodu utraty, z przyczyn niezależnych od jego woli, prawa własności do przedmiotu dzierżawy; w szczególności nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy. Postanowienie to nie określa sytuacji prawnej Dzierżawcy względem osoby, która stała się właścicielem nieruchomości

w następstwie utraty prawa własności tej nieruchomości przez Gminę, w warunkach określonych w zdaniu 1.

6. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza Umowa nie może zostać przedłużona w warunkach, o których mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności założenia i przeprowadzenia na nieruchomości, wymienionej w § 1 ust. 1, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz w razie konieczności wykonania remontów i prac konserwacyjnych urządzeń i obiektów ww. typu, już istniejących na dzierżawionym gruncie.

2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.

3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonania prac, o których mowa w ust. 1, od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie.

§ 12

1 Dzierżawca nie ma prawa zbywać oraz obciążać rzeczy i praw nabytych będących przedmiotem niniejszej umowy.

2. Dzierżawca nie ma prawa przenosić praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego.

§ 13

Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotu umowy w każdym czasie w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 14

Właściwy podatek, ubezpieczenie oraz inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy pokrywa Dzierżawca.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Ewentualne spory pomiędzy Stronami związane z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla Wydierżawiającego.

§ 18

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA:

WYDIERŻAWIAJĄCY:

Załącznik:

1. Załącznik graficzny stanowiący mapę lokalizacji nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy.

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy

