

UMOWA

Pomiędzy

**Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg
Krajowych i Autostrad**

a

.....
.....

zawarta w dniu..... w Warszawie pomiędzy

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,

adres siedziby: 00-874 Warszawa, ul. Wronia 53,

NIP: 526 26 05 735

REGON: 017511575

w imieniu którego działają:

1.

2.

zwanym w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „Wydzierżawiającym”,

a

reprezentowaną przez:

1.

2.

zwanym w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „Dzierżawcą”

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Wydierżawiający jest zarządcą drogi autostrady/ekspresowej nr .;
- B. W pasie drogowym autostrady/drogi ekspresowej nr na odcinku od km ...do km znajduje się Miejsce Obsługi Podróżnych kat. I, zlokalizowane w pasie drogowym autostrady/drogi ekspresowej nr ... jezdnia ...kierunek w miejscowości ... na terenie gminy ..., powiat ..., województwo ...;
- C. Wydierżawiający zamierza oddać fragment nieruchomości MOP w dzierżawę celem budowy, obsługi oraz świadczenia usługi ładowania przez dwa ogólnodostępne punkty ładowania pojazdów elektrycznych, w tym jeden punkt ładowania o mocy co najmniej 22 kW i jeden punkt ładowania o mocy co najmniej 50 kW;
- D. W tym celu Wydierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Informacja o Warunkach Przetargu stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 2.

§ 1

Definicje

Ilekoć w niniejszej Umowie jest mowa o:

1. Przedmiocie Dzierżawy – należy przez to rozumieć zaznaczony w Załączniku nr 3 do Umowy fragment nieruchomości MOP, wskazany jako lokalizacja punktów ładowania,
2. Czynszu Dzierżawnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony na podstawie oferty Dzierżawcy w ramach przeprowadzonego postępowania,
3. MOP – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi podróżnych kat. I,
4. Umowie – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami.
5. Dniu - należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość o powierzchni ok.....m2, w miejscu wskazanym w załączniku nr 3 do Umowy do używania i pobierania pożytków oraz utrzymywania na czas oznaczony.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty czynszów i innych opłat oraz obsługę oraz świadczenie usługi ładowania przez dwa ogólnodostępne punkty ładowania pojazdów elektrycznych, w tym jeden punkt ładowania o mocy co najmniej 22 kW i jeden punkt ładowania o mocy co najmniej 50 kW zgodnie z Umową.

§ 3

Oświadczenia stron

1. Wyzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem Przedmiotu Dzierżawy, położonego w będącej częścią działki nr, zapisanej w księdze wieczystej nr, którą oddaje Dzierżawcy w dzierżawę do używania i pobierania pożytków oraz utrzymywania.
2. 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 dla celów realizacji Umowy. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wyzierżawiającego o znajdujące się w jego (Wyzierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z realizacją inwestycji.

3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 4

Odbiór Przedmiotu Dzierżawy

1. Odbiór Przedmiotu Dzierżawy odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą podpisania przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę protokołu zdawczo – odbiorczego albo z chwilą uznania przez Wydierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę, zgodnie z ust. 4.
2. Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy zawiadamiając o dacie i godzinie odbioru Przedmiotu Dzierżawy, co najmniej siedem dni przed wyznaczoną datą odbioru. Strony zgadzają się, iż z dniem Odbioru Przedmiotu Dzierżawy przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Przedmiotu Dzierżawy ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jego terenie.
3. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w ust. 5, Wydierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy w sposób określony w ust.2.
4. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w ponownym zawiadomieniu, o którym mowa w ust.3. powyżej lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania Protokołu Zdawczo –Odbiorczego, Wydierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym albo o uznaniu Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę.
5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, uniemożliwiające zagospodarowanie Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydierżawiającego, po którym nastąpi odbiór Przedmiotu Dzierżawy. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydierżawiającego nie byłoby dla Wydierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym powiadomieniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona Umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

6. Od chwili odbioru Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu Dzierżawy i w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych w związku z zagospodarowaniem Przedmiotu Dzierżawy robót. W trakcie prowadzonych robót Dzierżawca będzie dokładał szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z terenu nieruchomości na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy.
7. Z czynności przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy przez Wydzierżawiającego, oraz zwrotu po upływie okresu dzierżawy, sporządzone zostaną protokoły z opisem stanu Przedmiotu Dzierżawy.
8. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie określonym w § 6 ust. 35 oraz 36 Umowy.
9. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydzierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na 7 dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydzierżawiającego do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.
Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydzierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na terenie nieruchomości na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy.
10. Wydzierżawiający lub Dzierżawca może upoważnić inną niż wskazana w umowie osobę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania odbioru ze skutkiem dla Dzierżawcy.

§ 5

Prawa i obowiązki Wydzierżawiającego

1. Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy teren określony w załączniku nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się do przekazania Dzierżawcy, w terminie do 21 dni od pisemnego wniosku Dzierżawcy, posiadanych dokumentów oraz informacji niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy.

3. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania robót w każdym czasie, i na każdym etapie trwania Umowy. Wyzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli obiektu zbudowanego na wydzierżawionym terenie.
5. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót lub nienależytego utrzymania obiektu Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia nie krótszy niż 7 dni roboczych z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP, 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 z §6 ust. 38.
6. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wyzierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych zgodnie z ust. 1 §10. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu Wyzierżawiający może także zlecić usunięcie nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z ust. 2 §10.
7. Wyzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na terenie dzierżawy.
8. W przypadku gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez OSD, Wyzierżawiający użyczy Dzierżawcy niezbędny fragment terenu na Miejscu Obsługi Podróżnych, przeznaczony na posadowienie stacji transformatorowej niezbędnej do zasilania ogólnodostępnych punktów ładowania pojazdów elektrycznych.
9. Wyzierżawiający zapewnia, że oddanie innym podmiotom do korzystania części nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie której, znajduje się Przedmiot Dzierżawy, nie będzie utrudniało Dzierżawcy korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób istotnie utrudniający lub uniemożliwiający świadczenie usługi ładowania, co Wyzierżawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a osoby te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych.
10. Wyzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą przy realizacji Umowy, w szczególności dostarczenia zgód i oświadczeń jeżeli będą one wymagane w celu zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia działalności objętej celem umowy dzierżawy.

§ 6

Prawa i Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca pełnić będzie funkcję operatora ogólnodostępnego punktu ładowania i dostawcy usługi ładowania, dostępnego na zasadach równoprawnego traktowania dla każdego użytkownika pojazdu o napędzie elektrycznym.
2. Do obowiązków Dzierżawcy należy korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z zasadami określonymi w Umowie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, w tym obowiązek zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu, oraz zapłaty innych opłat związanych z prowadzoną działalnością na rzecz Wydierżawiającego lub podmiotów trzecich (w tym podatek od nieruchomości, opłaty związane z budową oraz funkcjonowaniem przyłącza energetycznego), jak też zagospodarowania terenu zgodnie z Umową.
4. Dzierżawca na wydierżawionym terenie, na własny koszt i własnym staraniem uzgodni i wybuduje dwa ogólnodostępne punkty ładowania pojazdów elektrycznych, w tym: jeden punkt ładowania o mocy co najmniej 22 kW i jeden punkt ładowania o mocy co najmniej 50 kW.
5. Ogólnodostępny punkt ładowania pojazdów elektrycznych, przez cały okres obowiązywania Umowy, musi spełniać w szczególności wymagania dotyczące Ogólnodostępnych stacji ładowania określonych w Ustawie z dnia 11 stycznia 2018r., o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz wymogi wynikające z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” oraz wymagania wynikające ze zmian prawnych.
6. Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt:
 - 1) uzyska warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i wszystkie inne dokumenty niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych,
 - 2) zaprojektuje i wykona, niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych, przyłącza do istniejącej sieci,
 - 3) posadowi dodatkową stację transformatorową, bądź dokona wymiany istniejącej stacji transformatorowej na warunkach wskazanych przez Wydierżawiającego oraz Operatora Sieci Dystrybucyjnej, jeżeli zapotrzebowanie na energię wynikającą z budowy punktu ładowania powodować będzie taką konieczność, a brak będzie możliwości przyłączenia bezpośrednio do sieci niskiego napięcia zasilającej MOP, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8,
 - 4) odtworzy istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z układem pomiarowym.
7. W przypadku, gdy stacja transformatorowa służy do zasilania dwóch MOP, na których mają zostać zlokalizowane punkty ładowania różnych Dzierżawców i w obu przypadkach Dzierżawcy będą się przyłączać do stacji transformatorowej Wydierżawiającego, koszt wymiany istniejącej stacji transformatorowej, o którym

- mowa w ust.6 ppkt 3) Umowy zostanie poniesiony przez Dzierżawców w równych częściach. Szczegółowe zasady realizacji i rozliczeń określi wówczas porozumienie zawarte między Wydierżawiającym i Dzierżawcami uczestniczącymi w wymianie stacji transformatorowej, którzy to Dzierżawcy działać będą na zasadzie odpowiedzialności solidarnej i z poszanowaniem interesów podmiotów trzecich.
8. W przypadku udokumentowanego braku możliwości zawarcia odrębnej umowy na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej oraz instalacji oddzielnych dedykowanych układów pomiarowych strony w drodze odrębnego porozumienia określą zasady wzajemnych rozliczeń i obowiązków związanych z dostawą energii elektrycznej do punktów ładowania.
 9. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót zabezpieczy teren, tak aby nie dopuścić do jakiegokolwiek zagrożenia życia i zdrowia osób trzecich.
 10. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z właściwym terenowo zarządcą drogi, projekt czasowej organizacji ruchu.
 11. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z Wydierżawiającym dokument p.t. „Program Zapewnienia Jakości” dla wykonywanych robót budowlanych, który będzie określał min. sposób i technologię wykonywania robót oraz właściwe ich zabezpieczenie.
 12. W trakcie trwania robót Dzierżawca zapewni pełną dostępność do części MOP-u nieobjętej Dzierżawą, z wyłączeniem okresu niezbędnego do wykonania robót wynikających z zakresu umowy.
 13. Dzierżawca, najpóźniej w terminie 14 dni przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac na wydierżawionym terenie, przedstawi Wydierżawiającemu harmonogram robót, w którym wskazane zostaną poszczególne elementy planowanych do wykonywania robót. Wydierżawiający ma prawo zgłoszenia uwag do harmonogramu w ciągu 7 dni od dnia otrzymania harmonogramu, a Dzierżawca ma obowiązek te uwagi uwzględnić. Akceptacja harmonogramu następuje z chwilą podpisania go przez obie strony.
 14. Dzierżawca, po wykonaniu robót uprzątnie i doprowadzi Przedmiot Dzierżawy i teren wokół do stanu co najmniej sprzed wykonania robót uwzględniając nowe elementy wyposażenia, min. rekultywacja terenu po wykonaniu przyłącza energetycznego.
 15. Dzierżawca, własnym staraniem i na własny koszt odtworzy wszystkie uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia terenu MOP w tym zieleń i nawierzchnię.
 16. Dzierżawca, po wykonaniu robót, a przed rozpoczęciem użytkowania ogólnodostępnych punktów ładowania pojazdów elektrycznych, zawiadomi o tym fakcie Wydierżawiającego, i wspólnie ustalą termin zwołania komisji, nie później jednak niż 7 dni od dnia zawiadomienia, której celem będzie ocena i ustalenie ewentualnych zobowiązań Dzierżawcy do wywiązania się z zapisów zawartych w ust. 14.

17. Dzierżawca nie może rozpocząć użytkowania ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych bez pisemnego potwierdzenia przez Wydierżawiającego o zakończeniu prac porządkowych.
18. Dzierżawca nie może rozpocząć użytkowania ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych bez uzyskania od właściwego terenowo dystrybutora sieci energetycznej dokumentów potwierdzających prawidłowość wykonania przyłączy EE i zezwalających na użytkowanie ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych i potwierdzenia gotowości do podpisania Umowy na dostawę EE. Dzierżawca bezzwłocznie przedłoży Wydierżawiającemu kopię tych dokumentów.
19. Dzierżawca, opracuje i uzgodni z właściwym terenowo Oddziałem GDDKiA i wdroży projekt organizacji ruchu uwzględniający oznakowanie miejsc ładowania pojazdów elektrycznych, a najpóźniej w terminie 3 dni przed dniem uruchomienia ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych uzyska odbiór oznakowania od właściwego terenowo Zarządcy Drogi. Projekt będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i uzyskanymi we właściwym terenowo Oddziale GDDKIA wytycznymi. W przypadku zmiany przepisów prawa Dzierżawca na każdym etapie trwania umowy dokona zmiany oznakowania miejsca ładowania pojazdów elektrycznych po uprzednim uzgodnieniu z właściwym terenowo Oddziałem GDDKiA.
20. Dzierżawca, najpóźniej w dniu uruchomienia ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych, na własny koszt i własnym staraniem ustawi tablicę informacyjną na której określi zasady korzystania z ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych.
21. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych i infrastruktury wybudowanej w związku z budową tego punktu, i jej utrzymaniem.
22. Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić ogólnodostępny punkt ładowania pojazdów elektrycznych w terminie 12 miesięcy od dnia Odbioru Przedmiotu Dzierżawy. Budowa zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe jej zakończenie.
23. Dzierżawca użytkować będzie Przedmiot Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
24. Z zastrzeżeniem prac adaptacyjno-remontowych, oraz awarii Dzierżawca zapewni dostępność punktów ładowania dla klientów przez całą dobę siedem dni w tygodniu.
25. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej Umowy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca ma prawo tymczasowo odinstalować ogólnodostępny punkt ładowania w celu jego naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany, w jakimkolwiek momencie w trakcie trwania niniejszej Umowy. W przypadku konieczności dokonania naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany, Dzierżawca ma obowiązek zamontowania

w ciągu 7 dni urzędzenia zastępczego o wymaganych parametrach oraz, jeżeli jest to wymagane, zgłoszenia w ww. terminie do Urzędu Dozoru Technicznego stosownego wniosku o przeprowadzenie badań technicznych, o których mowa w Ustawie z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych. Przedmiotowa korespondencja będzie składana każdorazowo do wiadomości Wydierżawiającego. Punkt ładowania należy uruchomić niezwłocznie po uzyskaniu odbioru technicznego ze strony Urzędu Dozoru Technicznego. W wypadku przywrócenia pierwotnego urzędzenia Dzierżawca najpóźniej w dniu powtórnej instalacji zobowiązany jest zgłosić ten fakt do Urzędu Dozoru Technicznego do wiadomości Wydierżawiającego oraz uruchomić urządzenie niezwłocznie po uzyskaniu odbioru technicznego. Dla uniknięcia wątpliwości w wypadku braku realizacji powyższego obowiązku zastosowanie ma § 10 ust 1 Umowy.

26. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjno-remontowe związane z Przedmiotem Dzierżawy po uprzedniej pisemnej zgodzie Wydierżawiającego. Prace adaptacyjno-remontowe trwające do 4 godzin nie wymagają zgłoszenia do Wydierżawiającego.
27. Dzierżawca, przez cały okres obowiązywania Umowy, zobowiązuje się ubezpieczać ogólnodostępny punkt ładowania pojazdów elektrycznych i infrastrukturę wybudowaną w związku z budową tego punktu, zarówno w zakresie odpowiedzialności cywilnej jak i uszkodzenia mienia. Dzierżawca każdorazowo, co najmniej 7 dni przed upływem terminu ważności polisy, przekaże Wydierżawiającemu odnowiony aneks wydłużający termin ubezpieczenia lub nową umowę ubezpieczenia w formie potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii tych dokumentów.
28. Dzierżawca, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zobowiązuje się nie poddzierżawiać Przedmiotu Dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich oraz nie zamieszczać na przedmiocie dzierżawy i w jego obrębie znaków towarowych podmiotów trzecich, a także treści reklamowych.
29. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem ogólnodostępnego punktu ładowania będą ponoszone bezpośrednio przez Dzierżawcę, z wyłączeniem prac realizowanych na terenie całego MOP w zakresie utrzymania letniego i zimowego.
30. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania wszelkich wymaganych uprawnień do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych oraz świadczenia usługi ładowania. Uprawnienia te, będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie uprawnień do prowadzenia działalności na Przedmiocie Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydierżawiającego.

31. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadomić Wyzierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności.
32. Nie uzyskanie lub utrata uprawnień, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia działalności uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wyzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 11 Umowy.
33. Dzierżawca przejmuje na siebie całą odpowiedzialność za swoją działalność oraz działania swoich pracowników. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawcy nie wolno dysponować terenem niestanowiącym Przedmiotu Dzierżawy.
34. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy, będące następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Dzierżawy.
35. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.
36. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia urządzeń ładujących pojazdy elektryczne (bez usuwania wybudowanych przyłączy oraz stacji transformatorowych, które stają się Własnością Wyzierżawiającego), zabezpieczenia i uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy we własnym zakresie bez prawa roszczeń od Wyzierżawiającego. W przypadku niedoprowadzenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego czynność tą wykona Wyzierżawiający 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.
37. Dzierżawca na pisemne żądanie Wyzierżawiającego udostępni w terminie 14 dni od otrzymania żądania dane dotyczące usług ładowania zrealizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, wskazujące co najmniej liczbę i wartość zrealizowanych sesji ładowania, średni czas ładowania, pobraną energię w kWh oraz przychody ze sprzedaży w rozbiciu na punkty ładowania z tym zastrzeżeniem, że udostępnione dane stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Dzierżawcy i Wyzierżawiający zobowiązany będzie do zachowania ich poufności.
38. Z dniem podpisania Umowy Dzierżawca przekaże Wyzierżawiającemu dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy zawierające co najmniej nr telefonu komórkowego oraz adresy poczty elektronicznej, wraz ze wskazaniem zakresu odpowiedzialności. Dane te będą aktualizowane w wypadku zmiany personelu Dzierżawcy.

§ 7

Okres trwania Umowy

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 10 lat.

2. Umowa może być rozwiązana w dowolnym momencie za zgodnym porozumieniem stron.
3. Na pisemny wniosek którejkolwiek ze Stron Umowy, złożony na co najmniej 12 miesięcy przed terminem wygaśnięcia Umowy, Strony w dobrej wierze, o ile obowiązujące przepisy nie będą stanowiły inaczej, podejmą rozmowy w celu określenia ewentualnego przedłużenia Umowy oraz warunków jej przedłużenia.
4. Przewiduje się możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o okres nie dłuższy niż 5 lat. Przedłużenie Umowy wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy.
5. Z zastrzeżeniem punktu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy.

§ 8

Zmiana zakresu umowy

1. Strony ustalają, że w okresie trwania Umowy dzierżawy, Dzierżawca będzie posiadał wyłączność na prowadzenie ogólnodostępnych punktów ładowania na MOP, na którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy.
2. W przypadku dużego zainteresowania użytkowników drogi usługą ładowania pojazdów energią elektryczną, Wydierżawiający przewiduje możliwość rozszerzenia zakresu Umowy, na zasadach opisanych poniżej, o dodatkowe punkty ładowania i teren niezbędny do ich obsługi.
3. W celu zwiększenia ilości punktów ładowania Dzierżawca wystąpi do Wydierżawiającego z wnioskiem o możliwość powiększenia Przedmiotu Dzierżawy o dodatkowe punkty ładowania. W tym celu przedłoży projekt wraz z akceptacją operatora sieci EE na zwiększony pobór mocy w celu obsługi dodatkowych punktów. Pozostałe wymagania pozostają jak dla punktów podstawowych.
4. Wydierżawiający w ciągu 30 dni zobowiązany jest zająć stanowisko w sprawie wniosku Dzierżawcy. Wydierżawiający nie jest związany wnioskiem Dzierżawcy i może wedle własnego uznania zaproponować zmianę wniosku lub odmówić rozszerzenia zakresu Umowy.
5. W wypadku zwiększenia Przedmiotu Dzierżawy wysokość Czynszu Dzierżawnego ulega powiększeniu o 50 % jego pierwotnej wartości za każdy dodatkowy punkt ładowania. Opłata naliczana będzie od momentu podpisania aneksu.
6. Zmiana zakresu Umowy o którym mowa powyżej wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy.

§ 9

Zobowiązania finansowe

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić czynsz w wysokości i w sposób określony poniżej.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty półrocznego Czynszu Dzierżawnego w wysokości:zł (słownie:) 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 w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w drugim okresie rozliczeniowym roku 2020 w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2019. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

$$X_{n+1} = X_n * CPI_n,$$

Gdzie:

X_{n+1} oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Dzierżawnego w roku następującym po roku „n”,

X_n oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Dzierżawnego obowiązującą w roku „n”, zaś

CPI_n oznacza średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok „n” publikowany przez Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim w roku następującym po roku „n”.

Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w okresie rozliczeniowym następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.

4. Za okres dzierżawy krótszy niż okres rozliczeniowy Czynsz Dzierżawny będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.
5. 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 półrocznych z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego. Pierwszy Czynsz Dzierżawny będzie płatny począwszy od dnia odbioru Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę.

6. Wyzierżawiający zobowiązuje się wysłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminami płatności. W przypadku niedotrzymania terminów płatności Czynszu Dzierżawnego, będą naliczane odsetki w wysokości ustawowej.
7. Na zabezpieczenie roszczeń Wyzierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wyzierżawiającemu przed podpisaniem Umowy bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie Wyzierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres od dnia zawarcia umowy do 30 dnia po jej zakończeniu, na kwotę 50.000,00 (pięćdziesięciu tysięcy) złotych. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wyzierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wyzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wyzierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem. Wyzierżawiający, zwróci Dzierżawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w terminie do 30 dni od dnia jej wygaśnięcia.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wyzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o zamiarze skorzystania z gwarancji, będzie mógł zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy gwarancyjnej, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wyzierżawiającego, dostarczyć Wyzierżawiającemu gwarancję uzupełnioną do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia.

§ 10

Kary umowne

1. W razie zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy, Wyzierżawiający może zażądać kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia o ile Dzierżawca nie usunie stanu naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego w wezwaniu o którym mowa w § 5 pkt 5.
2. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregośkolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wyzierżawiający może, niezależnie od nałożenia kary po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego co najmniej 14-dniowego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na jego koszt i ryzyko. W wypadku zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP dodatkowy termin może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania strony

uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z §6.ust. 38.

3. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydzierżawiającego, Umowy na podstawie §11, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto) krotności sumy ostatniego Czynszu Dzierżawnego.

§ 11

Wypowiedzenie Umowy

1. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:
 - a) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia działalności polegającej na zapewnieniu ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych w terminach i na warunkach wynikających z Umowy lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wydzierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
 - b) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy co do których przewidziana jest sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy;
 - c) Po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto) dniowego terminu na usunięcie stanu naruszenia polegającego na wykonywaniu prac budowlanych, lub jakiegokolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub powodujących uszkodzenie mienia Wydzierżawiającego - nie został on usunięty;
 - d) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu lub uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w §5 Umowy;
 - e) Stan naruszenia inny niż określony w punktach (a)-(e) powyżej trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się stanu naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
 - f) Dzierżawca opóźnia się w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo;
2. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2018poz.2068, ze zm.) oraz inne przepisy prawa.
3. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

Data i miejsce:

Data i miejsce:

.....

.....

Załączniki do Umowy Dzierżawy

- Załącznik nr 1: Informacja o Warunkach Przetargu
Załącznik nr 2: Oferta przetargowa Dzierżawcy
Załącznik nr 3: Mapa z zaznaczonym Przedmiotem Dzierżawy