

**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

....

NIP:

REGON:

KRS:

kapitał zakładowy w wysokości:

reprezentowaną przez:

- 1.
- 2.

zwanym w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”

## **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 ... jezdni ...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 ogólnodostępną stację ładowania pojazdów elektrycznych, składającą się z dwóch punktów, z których każdy powinien zapewniać moc nie mniejszą niż 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 Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 2 do Umowy.

## **§ 1**

### **Definicje**

Ilekcroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) Przedmiocie Dzierżawy – należy przez to rozumieć zaznaczony w Załączniku nr 3 do Umowy fragment nieruchomości MOP;
- 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 podróźnych 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. Wdzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę fragment nieruchomości o powierzchni ok 3 m<sup>2</sup>, w miejscu wskazanym w załączniku nr 3 do Umowy, w celu używania i pobierania poźytków 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, świadczenie usługi ładowania, a także pełnienie roli operatora ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Stacja powinna składać się z dwóch punktów ładowania, z których każdy powinien zapewniać moc nie mniejszą niż 50 kW, zgodnie z Umową.
3. Do każdej ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych przewidziane są 2 miejsca postojowe, każde o wielkości 3,6 m x 5 m. W uzasadnionych przypadkach wynikających z zastosowanych na MOP rozwiązań projektowych strony mogą uzgodnić odstępstwa od wskazanych wyżej wymiarów.

## **§ 3**

### **Oświadczenia stron**

1. Wdzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości, o której mowa w § 2 ust. 1 , położonej w ..... będącej częścią działki nr ....., zapisanej w księdze wieczystej nr ....., którą oddaje Dzierżawcy w dzierżawę do używania i pobierania poźytków oraz utrzymywania.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy pod kątem możliwości realizacji Przedmiotu Umowy. 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 Wydierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydierżawiającego) 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**

##### **Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy**

1. Przekazanie 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 przekazania Przedmiotu Dzierżawy, co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczoną datą przekazania. Strony zgadzają się, iż z dniem przekazania 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 wezwaniu, 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 wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 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 przekazanie 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 Umową 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. 37 i 38 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 (siedem) 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 przekazania lub odbioru Przedmiotu Dzierżawy w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania przekazania lub odbioru Przedmiotu Dzierżawy.

## **§ 5**

### **Prawa i obowiązki Wydzierżawiającego**

1. Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy fragment nieruchomości określony w załączniku nr 3 do Umowy.
2. W przypadku pisemnego wniosku Dzierżawcy o dodatkowe informacje lub dokumentację dotyczącą Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający zobowiązuje się

- w miarę posiadania do przekazania ich Dzierżawcy, w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia złożenia wniosku.
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 wydzierżawionej nieruchomości.
  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 (siedem) 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. 40.
  6. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wyzierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych zgodnie z § 10 ust. 1. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu Wyzierżawiający może także zlecić usunięcie nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z § 10 ust. 2.
  7. Wyzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na fragmencie nieruchomości oddanej w dzierżawę.
  8. W przypadku gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, Wyzierżawiający użyży Dzierżawcy niezbędny fragment nieruchomości w pasie drogowym, przeznaczony na posadowienie stacji transformatorowej niezbędnej do zasilania ogólnodostępnej stacji 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 podmioty 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 ogólnodostępnej stacji 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 dzierżawionego fragmentu nieruchomości zgodnie z Umową.
4. Dzierżawca na wydierżawionej nieruchomości, na własny koszt i własnym staraniem uzgodni i wybuduje ogólnodostępną stację ładowania pojazdów elektrycznych, składającą się z dwóch punktów ładowania, z których każdy powinien zapewniać moc nie mniejszą niż 50 kW.
5. Ogólnodostępna stacja 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1124, z późn. zm.) oraz wymogi wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) 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 ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
  - 2) zaprojektuje i wykona, niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych, przyłącza do istniejącej sieci;
  - 3) posadowi dodatkową stację transformatorową, bądź dokona wymiany istniejącej stacji transformatorowej na warunkach uzgodnionych przez Wydierżawiającego oraz Operatora Sieci Dystrybucyjnej, jeżeli zapotrzebowanie na energię wynikającą z budowy stacji 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 stacje ładowania różnych Dzierżawców i w obu przypadkach Dzierżawcy będą się przyłączać do stacji transformatorowej Wydzierżawiającego, koszt wymiany istniejącej stacji transformatorowej, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 zostanie poniesiony przez Dzierżawców w równych częściach. Szczegółowe zasady realizacji i rozliczeń określi wówczas porozumienie zawarte między Wydzierżawiającym 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 dystrybucję energii elektrycznej oraz instalacji oddzielnych dedykowanych układów pomiarowych na sieci niskiego napięcia, Strony w drodze odrębnego porozumienia określą zasady wzajemnych rozliczeń i obowiązków związanych z dostawą energii elektrycznej do stacji ładowania.
9. W sytuacji stwierdzenia przez Dzierżawcę, że istnieje konieczność zainstalowania infrastruktury technicznej wykraczającej poza Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca zwróci się ze stosownym wnioskiem do Wydzierżawiającego o zajęcie pasa drogowego na zasadach opisanych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 lipca 2011 r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg, których zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad (Dz. U. z 2014 r. poz. 1608, z późn. zm.)
10. W wypadku posadowienia stacji ładowania lub jej punktów na chodniku Dzierżawca powinien zapewnić utrzymanie funkcji komunikacyjnych chodnika, w tym w razie potrzeby dokonać jego poszerzenia, z zachowaniem odpowiednich szerokości.
11. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót zabezpieczy teren, tak aby nie dopuścić do jakiegokolwiek zagrożenia życia i zdrowia osób trzecich.
12. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z właściwym terenowo zarządcą drogi, projekt czasowej organizacji ruchu.
13. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z Wydzierżawiającym dokument p.t. „Program Zapewnienia Jakości” dla wykonywanych robót budowlanych, który będzie określał w szczególności sposób i technologię wykonywania robót oraz właściwe ich zabezpieczenie.
14. 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.
15. Dzierżawca, najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac, przedstawi Wydzierżawiającemu harmonogram robót, w którym wskazane zostaną poszczególne elementy planowanych do wykonywania robót.



Wydzierżawiający ma prawo zgłoszenia uwag do harmonogramu w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania harmonogramu, a Dzierżawca ma obowiązek te uwagi uwzględnić. Akceptacja harmonogramu następuje z chwilą podpisania go przez obie Strony.

16. 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.
17. Dzierżawca, własnym staraniem i na własny koszt odtworzy wszystkie uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia terenu MOP w tym zieleni i nawierzchnię. W przypadku zieleni, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do ponownej oceny stanu dzieleni przez Wydierżawiającego po upływie roku, licząc od dnia dokonania oceny przez Komisję, o której mowa w § 6 ust. 18.
18. Dzierżawca, po wykonaniu robót, a przed rozpoczęciem użytkowania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych, zawiadomi o tym fakcie Wydierżawiającego, i wspólnie ustalą termin zwołania komisji, nie później jednak niż 7 (siedem) dni od dnia zawiadomienia, której celem będzie ocena i ustalenie ewentualnych zobowiązań Dzierżawcy do wywiązania się z zapisów zawartych w ust. 16 i 17.
19. Dzierżawca nie może rozpocząć użytkowania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych bez pisemnego potwierdzenia przez Wydierżawiającego o zakończeniu prac porządkowych.
20. Dzierżawca nie może rozpocząć użytkowania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych bez uzyskania od właściwego terenowo dystrybutora sieci energetycznej dokumentów potwierdzających prawidłowość wykonania przyłączy energetycznych i zezwalających na użytkowanie ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych i potwierdzenia gotowości do podpisania Umowy na dostawę energii elektrycznej. Dzierżawca bezzwłocznie przedłoży Wydierżawiającemu kopię tych dokumentów.
21. 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 (trzech) dni przed dniem uruchomienia ogólnodostępnej stacji 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.

22. Dzierżawca, najpóźniej w dniu uruchomienia ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych, na własny koszt i własnym staraniem ustawi tablicę informacyjną na której określi zasady korzystania z ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych.
23. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych i infrastruktury wybudowanej w związku z budową tego punktu, i jej utrzymaniem.
24. Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić ogólnodostępną stację ładowania pojazdów elektrycznych w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy. Budowa zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe jej zakończenie.
25. Dzierżawca użytkować będzie Przedmiot Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
26. Z zastrzeżeniem prac adaptacyjno-remontowych, oraz awarii Dzierżawca zapewni dostępność stacji ładowania dla klientów przez całą dobę siedem dni w tygodniu.
27. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej Umowy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca ma prawo tymczasowo odinstalować ogólnodostępną stację ładowania bądź jej punkt, 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 (siedmiu) dni urzędnika 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. Stację ładowania, lub o ile to konieczne punkt ładowania, należy uruchomić niezwłocznie po uzyskaniu odbioru technicznego ze strony Urzędu Dozoru Technicznego. W wypadku przywrócenia pierwotnego urządzenia 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.
28. 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.
29. Dzierżawca, przez cały okres obowiązywania Umowy, zobowiązuje się ubezpieczać ogólnodostępną stację ładowania pojazdów elektrycznych i infrastrukturę

wybudowaną w związku z budową tej stacji, zarówno w zakresie odpowiedzialności cywilnej jak i uszkodzenia mienia. Dzierżawca każdorazowo, co najmniej 7 (siedem) dni przed upływem terminu ważności polisy, przekaze Wydzierżawiającemu odnowiony aneks wydłużający termin ubezpieczenia lub nową umowę ubezpieczenia w formie potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii tych dokumentów.

30. Dzierżawca, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, 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.
31. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem ogólnodostępnej stacji ładowania będą ponoszone bezpośrednio przez Dzierżawcę, z wyłączeniem prac realizowanych na terenie całego MOP w zakresie utrzymania letniego i zimowego.
32. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania wszelkich wymaganych uprawnień do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu ogólnodostępnej stacji 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 Wydzierżawiającego.
33. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydzierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności.
34. Nie uzyskanie lub utrata uprawnień, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia działalności uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 11.
35. Dzierżawca przejmuje na siebie całą odpowiedzialność za swoją działalność oraz działania swoich pracowników. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawcy nie wolno dysponować nieruchomością niestanowiącą Przedmiot Dzierżawy.
36. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy, będące następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Dzierżawy.
37. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.
38. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia urządzeń ładujących pojazdy elektryczne (bez usuwania wybudowanych przyłączy oraz stacji transformatorowych, które stają się Własnością Wydzierżawiającego), zabezpieczenia i uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy we własnym zakresie bez prawa roszczeń od Wydzierżawiającego. W przypadku niedoprowadzenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego czynność tą wykona

Wydierżawiający 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.

39. Dzierżawca na pisemne żądanie Wydierżawiającego udostępni w terminie 14 (czternastu) 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 Wydierżawiający zobowiązany będzie do zachowania ich poufności.
40. Z dniem podpisania Umowy Dzierżawca prześle Wydierżawiającemu 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 (dwanaście) 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 ustępu 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 ogólnodostępnej stacji 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 fragment nieruchomości 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 energetycznej na zwiększony pobór mocy w celu obsługi dodatkowych punktów. Pozostałe wymagania pozostają jak dla stacji podstawowej.
4. Zwiększenie ilości miejsc postojowych związane ze zmianą Przedmiotu Dzierżawy, nastąpi z zastrzeżeniem braku wpływu na przepustowość MOP. Nowe miejsca postojowe zostaną wybudowane przez Dzierżawcę, w terminie i na warunkach określonych przez Wydierżawiającego, bądź w przypadku wykorzystania istniejącej infrastruktury na MOP, odtworzone w innej części MOP.
5. Wydierżawiający w ciągu 30 (trzydziestu) 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.
6. W wypadku rozszerzenia zakresu Umowy wysokość Czynszu Dzierżawnego ulega powiększeniu o 50 % jego pierwotnej wartości za każdy dodatkowy punkt ładowania. Opłata naliczana będzie od dnia podpisania aneksu przez obie Strony.

## **§ 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, który będzie liczony od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
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 2021 w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2020. 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<sub>n</sub> 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 Czyszn Dzierżawny będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.
5. Czyszn 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 Wydierżawiającego. Pierwszy Czyszn Dzierżawny będzie płatny począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
6. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu, przed podpisaniem Umowy, zabezpieczenie należytego wykonania umowy opiewające na kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
8. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 7, może być wnoszone według wyboru Dzierżawcy w następujących formach:
  - 1) gwarancji bankowej;
  - 2) gwarancji ubezpieczeniowej;
  - 3) pieniężnej.

9. Zabezpieczenie, o którym mowa w §9 ust. 8, ważne jest przez okres od dnia zawarcia umowy do 30 dni po jej zakończeniu.
10. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie ona bezwarunkowa, nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem. Wydzierżawiający, zwróci Dzierżawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w terminie do 30 dni od dnia jej wygaśnięcia.
11. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Dzierżawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr: .....  
W przypadku wpłaty zabezpieczenia pieniężnego ważna jest data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
12. Wydzierżawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Dzierżawcy. Środki z zabezpieczenia pieniężnego zostaną zwrócone na rachunek Dzierżawcy w terminie do 60 dni od dnia zakończenia niniejszej Umowy.
13. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, będzie mógł w przypadku:
  - 1) gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej, zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji;
  - 2) zabezpieczenia pieniężnego, potrącić należną mu kwotę, po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia pieniężnego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
14. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydzierżawiającego, zapewnić Wydzierżawiającemu uzupełnione zabezpieczenie należytego wykonania umowy, do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia, poprzez dostarczenie uzupełnionej gwarancji lub uzupełnienie zabezpieczenia pieniężnego do pełnej kwoty.

## **§ 10**

### **Kary umowne**

1. W razie zwinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy, Wydzierżawiający może zażądać kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta zł) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia,

następujący po terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego w wezwaniu, o którym mowa w § 5 ust. 5.

2. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregokolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wydierżawiający może, niezależnie od nałożenia kary po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego co najmniej 14 (czternasto-) dniowego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na jego koszt i ryzyko. W wypadkach 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. 40.
3. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego, Umowy na podstawie § 11, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności sumy ostatniego Czynszu Dzierżawnego.

## **§ 11**

### **Wypowiedzenie Umowy**

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:
  - 1) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia działalności polegającej na zapewnieniu ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych w terminach i na warunkach wynikających z Umowy lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wydierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
  - 2) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy co do których przewidziana jest sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy;
  - 3) 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 Wydierżawiającego - nie został on usunięty;
  - 4) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu, uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w § 5;
  - 5) stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił pisemnie Dzierżawcę, że



wskutek utrzymywania się stanu naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;

- 6) 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. Wyzierżawiający oświadcza, iż upoważnionym do realizacji zapisów niniejszej Umowy jest Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w ....., z prawem dalszej substytucji. Jednocześnie Wyzierżawiający może wyznaczać inny podmiot lub osoby reprezentujące go w stosunkach z Dzierżawcą w zakresie wszelkich lub niektórych praw i obowiązków wynikających z Umowy, co Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje.
2. Dla osób reprezentujących Dzierżawcę lub wskazanych przez Dzierżawcę do kontaktu obowiązuje klauzula informacyjna zawarta w załączniku nr 4 do Umowy. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować wszystkie osoby fizyczne związane z realizacją niniejszego porozumienia (w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą), których dane osobowe w jakiegokolwiek formie będą udostępnione Wyzierżawiającemu, o treści klauzuli informacyjnej.
3. Dzierżawca ponosi wobec Wyzierżawiającego pełną odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, o drogach publicznych, prawa ruchu drogowego, o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym oraz prawa budowlanego.
6. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wyzierżawiającego.
7. Wszystkie wymienione w Umowie załączniki stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wyzierżawiający:**

**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
- Załącznik nr 4:        Klauzula informacyjna dla osób reprezentujących Dzierżawcę  
i wskazanych przez Dzierżawcę do kontaktu