

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR PP.426.....2023

W dniu pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez:

Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich, ul. Wilczak 17 , 61-623 Poznań, NIP: 209-00-01-440, REGON: 631257822,

zwanym w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

..... zamieszkałym w, przy ul., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w, przy ul., wpisanym/wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (w skrócie CEIDG) prowadzonej w systemie teleinformatycznym przez ministra właściwego do spraw gospodarki pod nr....., NIP 786-150-95-07, REGON 634546320

Reprezentowaną przez.....

lub

..... z siedzibą w....., przy ul....., wpisaną pod nr KRS....., NIP....., REGON....., posiadająca kapitał zakładowy..... reprezentowaną przez..... zwanym w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**,

zwani dalej razem stronami

została zawarta Umowa następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości położonych w Poznaniu z przeznaczeniem na lokalizację na nich ogólnodostępnych stacji ładowania zdefiniowanych w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 875, z późn. zm.).
2. Niniejsza umowa zawarta jest w związku z zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania Nr 656/2023/P z dnia 03 sierpnia.2023 r. w sprawie zasad wydzierżawiania pasa drogowego dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz nieruchomości powierzonych Zarządowi Dróg Miejskich z przeznaczeniem na ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz hybrydowych.
3. Dokładne lokalizacje Przedmiotu dzierżawy – miejsca montażu Stacji oraz miejsc postojowych zostały wskazane w Projekcie technicznym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
4. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą wymienionych w ust.2 nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania.
5. Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie przepisu art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 645, z późn. zm.) .

§ 2

Opis nieruchomości

1. Nieruchomości objęte niniejszą umową położone są w pasie drogowym drogi publicznej i poza pasem drogowym drogi publicznej.
2. Nieruchomości w pasie drogowym:

- a. Ul....
 - b. Ul.....
- Oraz nieruchomości poza pasem drogowym:
- c. Ul.....
 - d. Ul.....

§ 3

Terminy realizacji umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony 7 lat.
2. Przekazanie protokolarne nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu
3. Strony sporządziły protokół określający bieżący stan każdej nieruchomości, jej zabudowę i wyposażenie. Dzierżawca nie wnosi uwag do stanu nieruchomości.
4. Integralną częścią umowy jest:
 - a. dokument poświadczający odbiór stacji ładowania pojazdów przez Urząd Dozoru Technicznego – stanowiący załącznik nr 2 umowy
 - b. zaakceptowany przez Zarząd Dróg Miejskich projekt techniczny – stanowiący załącznik nr 1 do umowy
5. Osobą upoważnioną do kontaktu w zakresie realizacji przedmiotu umowy jest:
 - a. Ze strony Dzierżawcy :.....
 - b. Ze strony Wydierżawiającego:

§ 4

Czynsz z tytułu dzierżawy

1. Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego dla poszczególnych nieruchomości wynosi:
 - a. Lokalizacja:
 - Punkt ładowania:
 - Stanowiska postojowe:
 - Logo: .
 - Łącznie:
 - b. Lokalizacja:
 - Punkt ładowania:
 - Stanowiska postojowe:
 - Logo:
 - Łącznie:
 - c.
 - Punkt ładowania
 - Stanowiska postojowe,
 - Logo
2. Miesięczna należność wynikająca z sumy wszystkich opisanych w ust. 1 nieruchomości wynosi zł (netto+VAT): słownie.
3. Ustalony czynsz płatny będzie z góry w terminie 7 dni od otrzymania faktury VAT, jednak nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego: PKO BP SA :.....

§ 5

Realizacja umowy

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia 24-godzinnej stacji ładowania pojazdów, a w szczególności do:

- a) Przygotowania nieruchomości oraz realizowania umowy zgodnie z Ustawą o elektromobilności i paliwach alternatywnych w tym:
 - i) Zapewnienia prowadzenia działalności co najmniej jednego dostawcy usługi ładowania,
 - ii) Zapewnienia należytego oznakowania ogólnodostępnej stacji ładowania w sposób jednoznacznie wskazujący na możliwość ładowania pojazdu,
 - iii) Zapewnienie należytej informacji ogólnodostępnej stacji ładowania dotyczącej zasad korzystania z infrastruktury ładowania,
 - iv) Wyposażenie ogólnodostępnej stacji ładowania w oprogramowanie pozwalające na podłączenie i ładowanie pojazdu elektrycznego i pojazdu hybrydowego,
 - v) Spełnienie wymagań technicznych i eksploatacyjnych, określonych w szczególności w Polskich Normach, zapewniających ich bezpieczne użytkowanie, w tym: bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczne funkcjonowanie sieci elektroenergetycznych oraz dostęp do stacji ładowania dla osób niepełnosprawnych,
 - vi) Zapewnienie przeprowadzenia przez Urząd Dozoru Technicznego obowiązkowych badań ogólnodostępnej stacji ładowania.
 - b) Ponoszenia wszelkich kosztów, ewentualnych podatków i innych ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym kosztów energii elektrycznej i kosztu wywozu śmieci.
 - c) deklarowania i płacenia podatku od nieruchomości za stacje ładowania pojazdów bezpośrednio w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Poznania.
 - d) Utrzymania ładu i porządku na nieruchomościach będących przedmiotem dzierżawy, a w szczególności sprzątnięcia nieruchomości, usuwanie liści i opadów atmosferycznych, a także odśnieżanie w okresie zimy.
 - e) Objęcia stałym utrzymaniem prawidłowy stan techniczny oznakowania pionowego i widoczność oznakowania poziomego wyznaczonych stanowisk postojowych.
 - f) Pisemnego informowania Wyzierżawiającego o obowiązującym cenniku za parkowanie i o jego zmianach.
 - g) Pisemnego informowania Wyzierżawiającego o zdarzeniach mających wpływ na bezpieczeństwo korzystania ze Stacji.
 - h) Ubezpieczenie OC terenu stacji, o którym mowa w § 7.
- 2. Dzierżawca nie może oddać nieruchomości w dzierżawę lub w bezpłatne używanie bez zgody Wyzierżawiającego.
 - 3. Dzierżawca nie może na nieruchomościach stanowiących przedmiot niniejszej umowy umieszczać, poza logo, reklam oraz zobowiązany jest do ich usuwania również w przypadku zawieszenia bez jego zgody w ciągu max. 12 godzin od otrzymania zgłoszenia.
 - 4. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy dostęp do nieruchomości jest niemożliwy lub niezbędne jest zagospodarowanie nieruchomości na inny cel, rozważą możliwość czasowego zawieszenia jego działalności, zamiany przedmiotowej nieruchomości na inną lub wyłączenia nieruchomości z dzierżawy.
 - 5. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska.
 - 6. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Systemu Zarządzania Wyzierżawiającego oraz Wykazem Znaczących Aspektów Środowiskowych – dostępnymi na stronie internetowej Wyzierżawiającego - <https://zdm.poznan.pl> i zobowiązuje się do uwzględnienia tych zapisów przy realizacji przedmiotu umowy.
 - 7. Naruszenie zasad w zakresie norm określonych w pkt 4 i 5 skutkować będzie:
 - a) Obowiązkiem przywrócenia stanu środowiska do stanu zgodnego z wymogami na koszt Dzierżawcy;
 - b) Uprawnieniem do rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy przez Wyzierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

8. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez siebie działalnością w szczególności: szkody na osobie, szkody w mieniu powstałe na terenie dzierżawionej nieruchomości.
9. Dzierżawca jest zobowiązany dokonać analizy wymagań prawnych oraz wykonać stanowiska wraz urządzeniami i oprogramowaniem zgodnie nimi.

§ 6

Nadzór nad realizacją dzierżawy

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę warunków umowy. Do przeprowadzania kontroli upoważnieni będą wyznaczeni przez Wydzierżawiającego pracownicy.
2. W razie stwierdzenia, w trakcie kontroli, naruszenia warunków umowy przez Dzierżawcę, dotyczących umieszczenia reklam oraz naruszenia pozostałych warunków umowy będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej zgodnie z § 8 umowy za każde naruszenie.
3. W przypadku zastrzeżeń dotyczących jakości wykonywanych usług oraz ich zgodności z umową Wydzierżawiający zgłosi telefonicznie lub pisemnie do osoby podanej w § 3 ust. 5a, w formie zgłoszenia reklamacyjnego. W przypadku zgłoszenia telefonicznego Dzierżawca pisemnie odpowiadając na reklamację powoła się na datę zgłoszenia telefonicznego.
4. Dzierżawca jest zobowiązany rozpatrzyć reklamację w terminie 10 dni kalendarzowych, od daty zgłoszenia. W przypadku uznania reklamacji za uzasadnioną Wydzierżawiający wystawi notę obciążeniową z tytułu kary umownej, za każdą uzasadnioną reklamację.
5. W przypadku nie udzielenia odpowiedzi na reklamację w terminie 10 dni kalendarzowych, Wydzierżawiający uzna reklamację za uzasadnioną, co skutkować będzie wystawieniem noty obciążeniowej opisanej w ust. 4.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość naliczenia odsetek ustawowych za nieterminową zapłatę faktur lub kar umownych.
7. W każdym przypadku Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7

Ubezpieczenie

1. Dzierżawca, zobowiązany jest do posiadania przez cały okres realizacji umowy polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczeniową w kwocie nie niższej niż 1 000.000,00 zł rocznie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia zawartej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.
3. Odnowioną polisę na kolejne okresy ubezpieczeniowe, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu, najpóźniej dwa tygodnie przed ustaniem obowiązywania aktualnej w danym okresie polisy ubezpieczeniowej.
4. Nie wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym oraz naliczenia kary w wysokości miesięcznego czynszu brutto.

§ 8

Kary umowne

1. Wydzierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy następujące kary umowne:
 - a. Za nieprzestrzeganie przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa § 5 ust.1a oraz §5 ust. 2 niniejszej umowy, z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości 1000,00 zł z każde naruszenie,
 - b. Za nieprzestrzeganie przez Dzierżawcę warunków umowy, o którym mowa w pozostałych punktach § 5 ust.1, z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 200,00 zł dziennie za niezrealizowanie zobowiązania na każdej stacji ,

- c. Za opóźnienie w dostarczeniu aktualnej polisy o której mowa w § 8 ust.1 w terminach określonych w § 8 ust.2 i 3, Wyzdierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia,
 - d. W przypadku naruszenia pozostałych zapisów umowy, z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości 100,00 zł za każde naruszenie.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do regulowania kar umownych w terminie 7 dni od otrzymania noty obciążeniowej.

§ 9

Egzekucja

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 §1 pkt 4 i 5 Kodeksu Postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu do wysokości 3 miesięcznych okresów płatności, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wyzdierżawiającemu w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone we wskazanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta.

§ 10

Zabezpieczenie spłaty przyszłego długu

1. W celu zabezpieczenia spłaty przyszłego długu pieniężnego, dzierżawca jest zobowiązany do wniesienia, najpóźniej w dniu podpisania umowy, kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego oraz do okazania dowodu jej wpłaty.
2. Dopuszcza się możliwość zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 w formie gwarancji bankowej, bezwarunkowej płatnej na pierwsze żądanie.
3. Kaucja lub jej część podlega zwrotowi po zaspokojeniu należności Miasta Poznania wynikających z umowy dzierżawy (w tym kary umowne naliczone przez Wyzdierżawiającego zgodnie z umową) w ciągu trzech miesięcy od dnia jej rozwiązania. W przypadku zaś wygaśnięcia umowy dzierżawy, w terminie trzech miesięcy od dnia udokumentowania wezwania osoby uprawnionej, w sposób określony w wezwaniu.
4. Wpłacona przez dzierżawcę kaucja nie podlega oprocentowaniu.
5. W przypadku skorzystania przez Dzierżawcę z kaucji w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kwotę kaucji po przez dokonanie wpłaty brakującej części na rachunek Wyzdierżawiającego. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona zapłaty brakującej części kaucji, Wyzdierżawiający dokona jej uzupełnienia z najbliższej wpłaty czynszu. Za powstałą w ten sposób zaległość w czynszu odpowiada Dzierżawca.

§ 11

Zmiana i wypowiedzenie warunków umowy

1. Strony zgodnie ustalają, że przedmiot niniejszej umowy może ulec zmianie w przypadku realizacji inwestycji i przedsięwzięć związanych z istotnymi potrzebami Miasta Poznania, usuwania awarii i innych zdarzeń, które wymagać będą dla ich realizacji wykorzystania nieruchomości stanowiącej parking.
2. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie dokonywane będą za zgodą obu stron, w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
3. Wyzdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku :
 - a. wykorzystywania przez Dzierżawcę nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszej umowy w innym celu niż w niej określony,
 - b. zalegania z zapłatą należności w wysokości 2-miesięcznego czynszu, w tym naliczonej przez Wyzdierżawiającego kary umownej,
 - c. nieprzekazania w terminie oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do umowy
 - d. nieprzedstawienia w terminie polisy OC.

4. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w niniejszej umowie w powyższych paragrafach oraz w przypadku:
- a. zmiany przepisów prawa w zakresie stawki podatku od towarów i usług,
 - b. przeznaczenia przez Wydierżawiającego nieruchomości będących przedmiotem umowy lub ich części na inny cel, zgodny z polityką miasta,
 - c. konieczności przeprowadzenia budowy lub remontów infrastruktury na nieruchomościach lub ich części stanowiących przedmiot umowy,
 - d. wykorzystywania przez Dzierżawcę nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszej umowy w innym celu niż w niej określony,
 - e. ogłoszenia upadłości, likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę,
 - f. naruszanie jakichkolwiek innych obowiązków wynikających z umowy, pomimo wezwania na piśmie do zaniechania naruszeń.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku powstania sporu na tle stosowania niniejszej umowy, Strony w przypadku nie dojścia do porozumienia, oddają jego rozstrzygnięcie właściwemu dla Wydierżawiającego Sądowi Powszechnemu w Poznaniu.
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego informowania o każdej zmianie teleadresowej.
4. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 3 Umowy, pisma dostarczone pod ostatni wskazany adres uważa się za doręczone.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egz. otrzymuje Wydierżawiający i jeden egz. Dzierżawca.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Załączniki:

1. Projekt techniczny,
2. Dokument odbioru UDT,
3. Wzór oświadczenia notarialnego,
4. Kopia polisy OC,
5. Protokół przekazania nieruchomości.