

## UMOWA DZIERŻAWY nr RA.204.XXX.2023

zawarta w Poznaniu w dniu .....r. pomiędzy:

**Miastem Poznań, Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji, Samorządowym Zakładem Budżetowym**, z siedzibą przy ul. Jana Spychalskiego 34, 61-553 Poznań, reprezentowanym przez ..... zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

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

zwanym w dalszej części Umowy **Dzierżawcą**,  
łącznie zwanymi również „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

### § 1 [Przedmiot dzierżawy]

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako: **obręb Rataje, arkusz mapy 16, działka ewidencyjna nr 10/1 o powierzchni 28 m<sup>2</sup>**, zapisanej w KW nr PO2P/00124016/1, położonej w Poznaniu na os. Piastowskim 106A, w dalszej części Umowy zwaną **Przedmiotem dzierżawy**, z przeznaczeniem na ogólnodostępną stację ładowania, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 roku *o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 875 ze zm.), zwanej dalej ustawą o elektromobilności.
2. Przedmiot dzierżawy został oznaczony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy.
3. Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania, na podstawie decyzji Zarządu Miasta Poznania z dnia 5 grudnia 2001 roku, znak ZG-620/5030/89/2000, w trwałym zarządzie Wydierżawiającego.

### § 2 [Czas trwania Umowy]

Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony – 10 lat** i wiąże strony **od dnia ... 2024 roku do dnia ... 2034 roku**.

### § 3 [Czynsz dzierżawny]

1. Dzierżawca jest zobowiązany płacić Wydierżawiającemu czynsz zgodnie z Ofertą Dzierżawcy złożoną w przetargu, w wysokości:
  - 1) **... zł netto** (słownie złotych: ... 00/100) + **23% VAT** tj. **... zł brutto** (słownie złotych: ... 00100),

- 2) 1/12 równowartości podatku od nieruchomości plus podatek VAT wg obowiązującej stawki.
2. Czynsz dzierżawny, określony w ust. 1, płatny będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego faktury, na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego.
3. Za okres dzierżawy krótszy niż okres rozliczeniowy czynsz dzierżawny będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.
4. Strony zgodnie oświadczają, iż począwszy od 2025 roku miesięczny czynsz dzierżawny określony w ust. 1 pkt 1) będzie co roku waloryzowany o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość waloryzowanego czynszu zostanie przez Wydierżawiającego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od kwietnia tego roku.
5. Strony uzgadniają, że zmiana czynszu, o której mowa w ust. 4 następować będzie poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy i nie wymaga zmiany Umowy.

#### **§ 4 [Zabezpieczenie spłaty przyszłego długu pieniężnego]**

1. Wydierżawiający oświadcza, że na zabezpieczenie płatności czynszu oraz wszelkich roszczeń mogących wynikać z Umowy Dzierżawca wpłacił Wydierżawiającemu kaucję w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto określonego w § 3 ust. 1 pkt 1) Umowy tj. kwotę ... zł (słownie złotych: ... 00/100).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, została zdeponowana przez Dzierżawcę na rachunku kaucyjnym Wydierżawiającego o nr **29 1020 4027 0000 1302 1262 2371**, prowadzonym przez bank PKO BP S.A.
3. Wydierżawiający będzie uprawniony do wykorzystania kaucji w szczególności:
  - 1) na pokrycie niezapłaconego przez Dzierżawcę czynszu,
  - 2) na pokrycie kosztów doprowadzenia Przedmiotu dzierżawy do stanu, w jakim powinien zostać zwrócony Wydierżawiającemu zgodnie z postanowieniami Umowy,
  - 3) w celu zaspokojenia kar umownych lub innych świadczeń pieniężnych wynikających z Umowy.
4. W przypadku zmniejszenia lub wykorzystania kaucji z powodów określonych ust. 3 powyżej, Dzierżawca, na pisemne żądanie Wydierżawiającego, jest zobowiązany do przywrócenia zabezpieczenia do jego pełnej wysokości określonej w umowie w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydierżawiającego. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony postanawiają, że na pisemne żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca będzie również zobowiązany do odpowiedniego zwiększenia kwoty zabezpieczenia w przypadku zwiększenia się kwoty czynszu (np. w wyniku waloryzacji) w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania od Wydierżawiającego.

5. Zabezpieczenie będzie utrzymywane przez cały okres dzierżawy oraz przez okres miesiąca od daty zwrotu Przedmiotu dzierżawy na rzecz Wydierżawiającego. Po upływie miesiąca zabezpieczenie, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w niewykorzystanej przez Wydierżawiającego części, zostanie zwrócone Dzierżawcy.

#### **§ 5 [Wydanie Przedmiotu dzierżawy]**

1. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który zostanie podpisany przez Strony w terminie do 7 dni roboczych od daty zawarcia Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że zarówno przeznaczenie Przedmiotu dzierżawy w dokumentacji planistycznej, jak i stan Przedmiotu dzierżawy, rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan jego otoczenia, są mu znane i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag.

#### **§ 6 [Obowiązki Dzierżawcy]**

1. Dzierżawca będzie używał Przedmiot dzierżawy w celu pełnienia funkcji operatora 24-godzinnej ogólnodostępnej stacji ładowania, dostępnej na zasadach równoprawnego traktowania dla każdego posiadacza pojazdu elektrycznego i pojazdu hybrydowego. Stacja powinna składać się z co najmniej jednego punktu ładowania, zapewniającego moc nie mniejszą niż 22 kW. Szczególne zasady korzystania przez Dzierżawcę i jego klientów z Przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 4 do Umowy.
2. Dzierżawca:
  - 1) zapewni, aby:
    - a) w ogólnodostępnej stacji ładowania prowadził działalność co najmniej jeden dostawca usługi ładowania, przy czym operator ogólnodostępnej stacji ładowania może wykonywać zadania dostawcy usługi ładowania,
    - b) ogólnodostępna stacja ładowania spełniała wymagania techniczne, o których mowa w art. 13 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 17 ustawy o elektromobilności,
    - c) energia elektryczna dostarczana do ogólnodostępnej stacji ładowania była wykorzystywana wyłącznie w celu: ładowania; ładowania lub wymiany akumulatora służącego do napędu pojazdu elektrycznego, pojazdu hybrydowego, autobusu zeroemisyjnego lub pojazdu silnikowego, w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym, niebędącego pojazdem elektrycznym; zapewnienia funkcjonowania tej stacji,

- 2) zapewni przeprowadzenie przez Urząd Dozoru Technicznego obowiązkowych badań ogólnodostępnej stacji ładowania,
- 3) zapewni bezpieczną eksploatację ogólnodostępnej stacji ładowania,
- 4) zapewnieni należyte oznakowanie ogólnodostępnej stacji ładowania w sposób jednoznacznie wskazujący na możliwość ładowania pojazdu,
- 5) wyposaży:
  - a) ogólnodostępną stację ładowania w oprogramowanie pozwalające na:
    - podłączenie i ładowanie pojazdu elektrycznego i pojazdu hybrydowego,
    - przekazywanie danych do Ewidencji Infrastruktury Paliw Alternatywnych o dostępności punktu ładowania i cenie za usługę ładowania,
  - b) każdy punkt ładowania zainstalowany w ogólnodostępnej stacji ładowania, którą zarządza, w system pomiarowy umożliwiający pomiar zużycia energii elektrycznej i przekazywanie danych pomiarowych z tego systemu do systemu zarządzania stacją ładowania w czasie zbliżonym do rzeczywistego,
- 6) w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa § 5 ust. 1 Umowy, na własny koszt i własnym staraniem uzgodni i wybuduje ogólnodostępną stację ładowania, składającą się z co najmniej jednego punktu ładowania, zapewniającego moc nie mniejszą niż 22 kW, oraz uruchomi usługę ładowania pojazdów elektrycznych i hybrydowych,
- 7) w terminie 1 miesiąca od dnia podłączenia zasilania wykona przegląd i konserwację instalacji elektrycznej, zakończonej pomiarami w zakresie ochrony przeciwporażeniowej i rezystancji izolacji i dostarczy Wyzierżawiającemu jeden egzemplarz dokumentacji pomiarowej,
- 8) zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, w tym obowiązek zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu, oraz ponoszenia innych opłat związanych z prowadzoną działalnością na rzecz Wyzierżawiającego lub podmiotów trzecich, w szczególności równowartości podatku od nieruchomości, kosztów związanych z budową i eksploatacją przyłącza energetycznego, jak również zagospodarowania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z Umową.
- 9) należycie zabezpieczy Przedmiot dzierżawy w czasie prowadzenia prac związanych z montażem urządzeń tworzących ogólnodostępną stację ładowania, pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody powstałe na skutek swojego działania bądź zaniechania,

- 10) najpóźniej w terminie 14 dni przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych, przedstawi Wydzierżawiającemu harmonogram robót, w którym wskazane zostaną poszczególne działania i elementy planowanych do wykonania robót. Wydzierżawiający ma prawo zgłoszenia uwag do harmonogramu w ciągu 7 dni roboczych od daty otrzymania harmonogramu, a Dzierżawca ma obowiązek te uwagi uwzględnić. Akceptacja harmonogramu następuje z chwilą podpisania go przez obie Strony.
  - 11) będzie prowadził działalność z zachowaniem wszelkich wymogów prawa powszechnego i prawa miejscowego w zakresie ochrony środowiska,
  - 12) nie będzie na Przedmiocie dzierżawy wznosił obiektów budowlanych, urządzeń lub innych nakładów niezwiązanych z ogólnodostępną stacją ładowania i celem dzierżawy; w razie naruszenia tego postanowienia Wydzierżawiający uprawniony jest do zatrzymania wzniesionych obiektów budowlanych lub urządzeń bez obowiązku zapłaty ich równowartości, bądź też do żądania ich usunięcia przez Dzierżawcę w terminie 21 dni od daty doręczenia żądania,
  - 13) będzie wykonywał swoje prawo zgodnie z warunkami i z zasadami prawidłowej gospodarki.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania na swój koszt i porządku i czystości na Przedmiocie dzierżawy. Obowiązek ten obejmuje w szczególności:
- a) usuwanie nieczystości na własny koszt,
  - b) oczyszczanie ze śniegu i usuwanie śliskości zimowej.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez siebie działalnością, w szczególności: szkody na osobie i szkody w mieniu powstałe na Przedmiocie dzierżawy.

## **§ 7 [Nadzór nad realizacją Umowy]**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę warunków Umowy. Do przeprowadzania kontroli upoważnieni będą wyznaczeni przez Wydzierżawiającego pracownicy.
2. W każdym przypadku Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

## **§ 8 [Poddzierżawa, bezpłatne używanie]**

Dzierżawca może bez zgody Wydzierżawiającego oddać innemu podmiotowi Przedmiot dzierżawy lub jego część do używania pod jakimkolwiek tytułem jedynie w ramach prowadzonej przez siebie działalności, wskazanej w § 6 ust. Udostępnienie Przedmiotu

dzierżawy lub jego części innemu podmiotowi wykraczające poza wskazany zakres wymagać będzie pisemnej zgody Wydierżawiającego.

#### **§ 9 [Dodatkowe zobowiązania Dzierżawcy w zakresie używania Przedmiotu dzierżawy]**

1. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu obowiązki wynikające z ustawy o *odpadach* z dnia 14 grudnia 2012 r. (tj. Dz.U. 2023 poz. 1587 ze zm.) oraz że jest posiadaczem odpadów w rozumieniu ww. ustawy.
2. Na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca jest obowiązany do niezwłocznego usunięcia odpadów z miejsca nieprzeznaczonego do ich składowania lub magazynowania i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu, również wobec osób trzecich.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego informowania Wydierżawiającego o zmianie adresu korespondencyjnego pod rygorem uznania wysłanej korespondencji za skutecznie doręczoną.

#### **§ 10 [Reklamy, wytyczne w zakresie parametrów stacji]**

1. Dzierżawca nie może na terenie Przedmiotu dzierżawy umieszczać reklam oraz zobowiązany jest do ich usuwania również w przypadku zawieszenia bez jego zgody w ciągu 12 godzin od otrzymania zgłoszenia. Zakaz ten nie dotyczy umieszczenia logo Dzierżawcy.
2. Wytyczne co do formy i parametrów ogólnodostępnych stacji ładowania zawarte są w załączniku nr 2 do Umowy.

#### **§ 11 [Rozwiązanie Umowy]**

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za pisemnym porozumieniem Stron.
2. Strony zgodnie ustalają, że Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - a) opóźnienia z zapłatą przez Dzierżawcę czynszu za trzy pełne okresy płatności, przy czym rozwiązanie Umowy może nastąpić dopiero po upływie 14 dniowego terminu wyznaczonego przez Wydierżawiającego na uregulowanie zaległości, liczonego od daty skutecznego doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty,
  - b) naruszenia zobowiązania Dzierżawcy wynikającego z § 14 Umowy.
  - c) naruszenia zobowiązań wynikających z § 6 Umowy, przy czym w takich przypadkach rozwiązanie Umowy może nastąpić po upływie 14 dni od daty skutecznego doręczenia Dzierżawcy wezwania do zaprzestania tych naruszeń i niezastosowania się do tego wezwania,
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się wydać Przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w terminie 10 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania

Umowy dzierżawy i poinformować Wydzierżawiającego najpóźniej na 3 dni przed o gotowości do wykonania powyższego. Na okoliczność wydania nieruchomości Strony spiszą protokół zdawczo – odbiorczy.

4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy, w jakim powinien się znajdować zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
5. Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z mocy prawa po upływie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Wydzierżawiającego.

### **§ 12 [Ubezpieczenie]**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania przez cały czas obowiązywania 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 14 dni 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 3.000,00 zł.

### **§ 13 [Kary umowne]**

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej:
  - a) w wysokości trzykrotności kwoty brutto określonej w paragrafie w § 3 ust. 1 – w przypadku wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego Umowy w trybie natychmiastowym, z powodów o których mowa w § 11 ust. 2,
2. w wysokości 200 zł dziennie – w przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z czynności i terminów, o których mowa w: § 6 ust. 2 pkt 6), 7) i 10).
3. W razie stwierdzenia w trakcie kontroli, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy, naruszenia warunków Umowy przez Dzierżawcę dotyczących umieszczenia reklam, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 3.000,00 zł.

4. Nałożenie na Dzierżawcę kar umownych nie narusza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość kary umownej.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania noty obciążeniowej.

#### **§ 14 [Egzekucja]**

W terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu akt notarialny, w którym podda się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2021 poz. 1805 ze zm.), w zakresie wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania Umowy, wraz z nieodpłatnym przekazaniem Wydierżawiającemu na własność nakładów poczynionych przez Dzierżawcę w ramach wszystkich prac modernizacyjnych i inwestycyjnych, z dniem rozwiązania Umowy. Treść aktu notarialnego stanowi załącznik nr 3 do Umowy.

#### **§ 15 [Korespondencja]**

1. Korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie kierowana na następujące adresy:
  - 1) Wydierżawiający:
    - a) ul. Jana Spychalskiego 34, 61-553 Poznań,
    - b) Adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej na elektronicznej Platformie Usług Administracji Publicznej (e-PUAP): /POSIR/SkrytkaESP,
    - c) sekretariat@posir.poznan.pl,
    - d) r.karolkiewicz@posir.poznan.pl - Pan Robert Karolkiewicz, Kierownik Oddziału Rataje POSiR.
  - 2) Dzierżawca:
    - a) ...
    - b) ...
    - c) ...
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowaną przez pocztę.

#### **§ 16 [Postanowienia końcowe]**



1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy, z wyjątkiem oznaczeń geodezyjnych oraz w przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 5, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadkach wyjątków, o których mowa w ust. 1, Wyzierżawiający o zmianach powiadomi Dzierżawcę osobnym pismem.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, po jednym dla Dzierżawcy i dla Wyzierżawiającego.

**Wyzierżawiający:**

**Dzierżawca:**

**Załączniki:**

1. Przedmiot dzierżawy – załącznik graficzny.
2. Wytyczne w zakresie formy i parametrów ogólnodostępnych stacji ładowania.
3. Treść aktu notarialnego.
4. Szczególne zasady korzystania przez Dzierżawcę i jego klientów z Przedmiotu dzierżawy.