

## UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w ..... w dniu ..... („Umowa”), pomiędzy:

CENTRALNYM OŚRODKIEM SPORTU – OŚRODKIEM PRZYGOTOWAŃ OLIMPIJSKICH w Spale, adres: Al. Prez.I.Mościckiego 6 97-215 Inowódz, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000374033, o nr REGON: 142733356, NIP: 7010273950

reprezentowanym przez Dyrektora – .....

zwanym/q dalej **„Wydierżawiającym”**

a firmą:

....., adres: wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ... nr REGON: .... NIP: reprezentowaną przez:

Członka Zarządu - .....,

zwaną dalej **„Dzierżawcą”**

zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub każdy osobno „Stroną”

### § 1.

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Na podstawie Umowy, Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania określoną w ust. 2 część powierzchni nieruchomości – działki gruntu zlokalizowanej w Spale, przy Al.Prez. I.Mościckiego 6 o powierzchni..... wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
2. Szczegółowy opis nieruchomości: działka gruntowa o nr ew. 54/9, obręb Spala..... dla której prowadzona jest księga wieczysta nr .....
3. Umowa zostaje zawarta do celów związanych z montażem przez Dzierżawcę stacji ładowania w rozumieniu ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 875, ze zm., „Ustawa”), dalej „Stacja ładowania” oraz jej eksploatacją zgodnie z jej przeznaczeniem, w ramach prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej.
4. Część Nieruchomości podlegająca oddaniu do używania na podstawie Umowy, obejmująca dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych, miejsce posadowienia Stacji ładowania oraz przebieg wewnętrznej linii zasilającej zostały oznaczone na planie stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy (dalej jako „Przedmiot Umowy”).
5. Strony potwierdzają, że Przedmiot Umowy został wydany w dniu zawarcia Umowy.
6. Strony potwierdzają, że urządzenie służące do ładowania pojazdów elektrycznych, nie jest częścią składową Nieruchomości, tj. nie jest trwale związane z gruntem i podlega demontażowi bez uszkodzenia lub istotnej zmiany Nieruchomości, jak również, że pozostaje własnością Dzierżawcy.

### § 2.

#### OŚWIADCZENIA STRON

1. Wyzierzawiający oświadcza że dysponuje przedmiotem dzierzawy na podstawie tytułu prawnego: ....., który umożliwia mu zawarcie niniejszej Umowy, zaciągnięcie i wykonanie zobowiązań w niej przewidzianych oraz złożenie oświadczenia, którym mowa w ust. 3 i 4 poniżej.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że Przedmiot Najmu nie jest przedmiotem praw lub roszczeń osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotu umowy w sposób określony w Umowie oraz nie zostanie obciążony takimi prawami osób trzecich w okresie obowiązywania Umowy;
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Dzierżawy i nadaje się on do umówionego użytku, a także nie istnieją okoliczności faktyczne lub prawne, które uniemożliwiłyby korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z umową.
4. Wyzierzawiający wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 682, ze zm., „Prawo Budowlane”), na potrzeby budowy przez Dzierżawcę Stacji ładowania na Przedmiocie Najmu oraz jej przyłączenia do sieci dystrybucyjnej.

### § 3.

#### ZOBOWIĄZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. W przypadku wzrostu zapotrzebowania na usługi Stacji ładowania (rozwój elektromobilności) Wyzierzawiający ma prawo zwrócić się do Dzierżawcy o podjęcie rozbudowy zainstalowanej Stacji ładowania lub zainstalowanie kolejnego urządzenia. Odmowa podjęcia takiego działania przez Dzierżawcę upoważnia Wyzierzawiającego do zlecenia takiego montażu podmiotowi trzeciemu lub zainstalowania dodatkowej stacji w zakresie własnym. W takiej sytuacji Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze.
2. W ramach Umowy Wyzierzawiający zobowiązuje się ponadto:
  - a) zapewnić odpowiednie warunki techniczne umożliwiające montaż i użytkowanie (eksploatację), Stacji ładowania,
  - b) dążyć do zapewnienia, by miejsca postojowe stanowiące część Stacji ładowania były wykorzystywane wyłącznie przez użytkowników na czas ładowania pojazdów.
  - c) dostarczyć Dzierżawcy niezbędne dokumenty do dokonania odbioru Stacji ładowania przez Urząd Dozoru Technicznego (zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Umowy);
  - d) zapewnić monterom Dzierżawcy wgląd do rozdzielni, z której wyprowadzona jest linia zasilająca Stację ładowania, w celu stworzenia odpowiedniej dokumentacji dla Urzędu Dozoru Technicznego;
  - e) nie pobierać od użytkowników Stacji ładowania jakichkolwiek opłat związanych z korzystaniem ze Stacji ładowania, za wyjątkiem opłat za parkowanie na terenie Nieruchomości, jeśli Wyzierzawiający wprowadzi takie opłaty.

3. Po montażu Stacji Ładowania i odbiorze przez UDT zostanie sporządzony protokół odbioru stacji.

#### § 4.

##### ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca, we własnym zakresie i na własny koszt, zobowiązuje się do:
  - a) dostarczenia, montażu i uruchomienia dwustanowiskowej Stacji Ładowania w miejscu oznaczonym na planie stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy,
  - b) wykonania oznakowania poziomego Miejsca Postojowego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, na co Wydierżawiający wyraża zgodę; na dzień zawarcia Umowy, zasady oznakowania miejsca postojowego przeznaczonego do ładowania pojazdu zasilanego energią elektryczną, określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 2311, ze zm.);
  - c) naprawy i regularnego serwisowania Stacji Ładowania w okresie obowiązywania Umowy.
  - d) ponoszenia opłat z tytułu czynszu oraz pokrywania kosztów energii elektrycznej zużytej w Stacji Ładowania, na zasadach określonych w § 5 i § 6 Umowy;
  - e) naprawienia wszelkich szkód, które mogą powstać u Wydierżawiającego lub u osób trzecich w związku z działaniem Stacji Ładowania.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania polisy OC dotyczącej prowadzonej działalności na sumę ubezpieczenia wynoszącą min. .... Złotych. Dzierżawca na każde żądanie Wydierżawiającego okaże kopię polisy. W razie zaniechania przedstawienia przez Dzierżawcę polisy OC zapłaci on Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 1000 złotych za każdy przypadek nieprzedstawienia polisy. Wydierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

#### § 5.

##### CZYN SZ

1. Czynsz dzierżawny będzie płatny przez Dzierżawcę w miesięcznych okresach rozliczeniowych („Czynsz”).
2. Kwota Czynszu netto będzie stanowić równowartość .....% (..... procent) dochodu Dzierżawcy, osiągniętego w danym miesiącu kalendarzowym, rozumianego jako różnica między sumą opłat uiszczonych przez użytkowników Stacji Ładowania za usługę ładowania netto w danym miesiącu kalendarzowym a kosztami energii elektrycznej netto zużytej w Stacji Ładowania w takim miesiącu.
3. Suma opłat uiszczonych przez użytkowników Stacji Ładowania za usługę ładowania netto będzie wykazana przez Dzierżawcę w zestawieniu, o którym mowa w § 6 ust. 4 Umowy.
4. Koszty energii elektrycznej netto zużytej w Stacji Ładowania, będą stanowić koszt ujęty w refakturze wystawionej przez Wydierżawiającego, o której mowa w § 6 ust. 7, w kwocie netto (bez VAT).

5. Do kwoty wyliczonej zgodnie z ust. 2 – 3 powyżej zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
6. Strony oświadczają, że są zarejestrowane jako czynni podatnicy VAT.
7. Dzierżawca będzie zobowiązany do wpłacenia kaucji na poczet czynszu oraz innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z umowy w wysokości 2000 złotych. Kaucja po rozwiązaniu umowy podlega zwrotowi bez waloryzacji.

## § 6.

### KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ I SPOSÓB ROZLICZENIA

1. Dzierżawca będzie opłacać (pokrywać) w miesięcznych okresach rozliczeniowych, koszty energii elektrycznej zużytej w Stacji ładowania, stanowiące sumę następujących iloczynów:
  - a) wielkości zużycia energii elektrycznej w Stacji ładowania (w kWh) oraz stawki za sprzedaż energii elektrycznej w Stacji ładowania (w PLN/kWh);
  - b) wielkości zużycia energii elektrycznej w Stacji ładowania (w kWh) oraz zmiennej opłaty dystrybucyjnej (w PLN/kWh) .
2. Stawka za sprzedaż energii elektrycznej w Stacji ładowania oraz stawka zmiennej opłaty dystrybucyjnej będą odpowiadać stawkom ujętym na fakturze wystawionej Wydierżawiającemu przez sprzedawcę energii elektrycznej lub / i OSD, obejmującej rozliczenie Stacji ładowania.
3. Na wniosek Dzierżawcy Wydierżawiający zobowiązany jest do przekazania Dzierżawcy kopii faktury, o której mowa w ust. 2 powyżej, po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania Umowy. Nieprzekazanie faktury (brak wniosku) oznacza przyjęcie do rozliczeń cen z okresu poprzedniego
4. W terminie 5 (pięciu) dni po otrzymaniu faktury (a w przypadku braku faktury: w terminie do dnia 7 każdego miesiąca), o której mowa w ust. 2 i 3 Umowy, Dzierżawca sporządzi i prześle:
  - a) zestawienie ładowań w Stacji ładowania w danym miesiącu kalendarzowym, obejmujące wielkość zużycia energii elektrycznej w Stacji ładowania oraz sumę opłat uiszczonych przez użytkowników Stacji ładowania za usługę ładowania netto;
  - b) informację o wyliczonych kosztach energii elektrycznej zużytej w Stacji ładowania podlegających zwrotowi na rzecz Wydierżawiającego;
  - c) informację o wyliczonej kwocie Czynszu.
5. Na podstawie danych, o których mowa w ust. 3 powyżej, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy refakturę, obejmującą należne koszty energii elektrycznej zużytej w Stacji ładowania.
6. Na podstawie danych, o których mowa w ust. 4 powyżej, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę VAT, obejmującą kwotę Czynszu.
7. Refaktura i faktura VAT, o których mowa w ust. 5 i 6 powyżej, będą płatne w terminie 14 (czternastu) dni od dnia ich otrzymania przez Dzierżawcę.
8. Strony wyrażają zgodę na przekazywanie faktur drogą elektroniczną, nieopatrzonej podpisem drugiej Strony.

9. Dokumenty, faktury i refaktury, o których mowa w niniejszym paragrafie będą przysyłane i odbierane: pod adresem e-mail: ..... A po stronie Wydierżawiającego: email .....
10. Dzierżawca nie jest uprawniony do zawarcia umowy sprzedaży energii elektrycznej lub umowy przesyłu energii elektrycznej lub dystrybucji energii elektrycznej do Stacji Ładowania.

#### § 7.

##### OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 6 (sześć ) lat, liczony od dnia odbioru Stacji Ładowania przez Urząd Dozoru Technicznego.
2. Umowa może być wypowiedziana wyłącznie w przypadkach określonych w Umowie lub wynikających z przepisów prawa.
3. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku rażącego naruszenia przez Wydierżawiającego postanowień Umowy, polegającego w szczególności na:
  - a) uniemożliwianiu lub utrudnianiu korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową, w tym przez ustanowienie na Nieruchomości obciążeń lub praw osób trzecich, które takie korzystanie uniemożliwiają lub utrudniają;
  - b) braku zapewnienia, z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, zasilania Stacji Ładowania energią elektryczną.
4. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu co najmniej jeden pełny okres płatności, pomimo wystosowania przez Wydierżawiającego wezwania do zapłaty zaległych należności, pod rygorem wypowiedzenia Umowy.

#### § 8.

##### ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Dzierżawca dokona demontażu Stacji Ładowania w terminie 30 dni od zakończenia obowiązywania Umowy , o ile Strony nie uzgodnią odmiennie na piśmie. W razie zaniechania usunięcia Stacji Ładowania w tym terminie Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1000 złotych za każdy dzień pozostawiania Stacji Ładowania na Nieruchomości Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
2. Jednocześnie Wydierżawiający będzie uprawniony do powierzenia usunięcia Stacji Ładowania osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez uprzedniego upoważnienia Sądu.
3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy Dzierżawca dokona wypowiedzenia Umowy z przyczyn stanowiących naruszenie Umowy przez

Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie uprawniony do zwrotu otrzymania zwrotu udokumentowanych kosztów montażu i demontażu Stacji Ładowania.

#### § 9.

##### KOORDYNACJA WYKONANIA UMOWY

1. Osobami upoważnionymi do bieżących kontaktów i koordynowania wykonywania Umowy są:
  - a) .....
  - b) .....
2. Zmiana osób o których mowa w ust. 1 nie wymaga aneksu do umowy a jedynie powiadomienia drogą elektroniczną.

#### § 10.

##### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W przypadku, gdy w wyniku zmiany obowiązujących przepisów, w szczególności Ustawy lub jej przepisów wykonawczych, niezbędne stanie się dokonanie zmian w Umowie, Strony podejmą negocjacje, celem wprowadzenia w Umowie zmian uwzględniających nowy stan prawny, przy uwzględnieniu zgodnego zamiaru i celu Umowy w chwili jej zawarcia.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji Umowy będą rozstrzygane na drodze sądowej przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Następujące Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:

- Załącznik nr 1 – oznaczenie Przedmiotu Najmu i lokalizacja Stacji Ładowania;
- Załącznik nr 2 – warunki techniczne warunkujące montaż i dokumentacja dla UDT;
- Załącznik nr 3 – osoby koordynujące wykonanie Umowy;
- Załącznik nr 4 – obowiązek informacyjny RODO.