

## WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... w Tychach pomiędzy:

Gminą Miastem Tychy, Aleja Niepodległości 49, 43-100 Tychy, nip: 646-00-13-450 działającą przez Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Tychach, ul. Budowlanych 59 reprezentowaną przez Dyrektora – mgr inż. Artura Kruczka,

zwanym dalej „**Wydierżawiającym**”

a

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

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

1. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przejmuje w dzierżawę opisane poniżej grunty posadowione w pasach drogowych dróg publicznych, na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu oraz oddaje do nieodpłatnego używania zlokalizowane w ich sąsiedztwie urządzenia w postaci stacji ładowania pojazdów elektrycznych, które zostały wybudowane w ramach projektu: Inteligentny System Zarządzania i Sterowania Ruchem w Tychach.
2. Na grunty, o których mowa w ust. 1 składają się:
  - a) fragment nieruchomości opisanej jako działka gruntu nr 4905/70, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KA1T/00001911/6, położony w Tychach, przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni 30m2, zgodnie z załącznikiem mapowym do niniejszej umowy;
  - b) fragment nieruchomości opisanej jako działka gruntu nr 3914/33, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KA1T/00034230/8, położony w Tychach, przy ul. Budowlanych, o powierzchni 30m2, zgodnie z załącznikiem mapowym do niniejszej umowy;
  - c) fragment nieruchomości opisanej jako działka gruntu nr 1467/32, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KA1T/00018373/4, położony w Tychach, przy al. Niepodległości, o powierzchni 30m2, zgodnie z załącznikiem mapowym do niniejszej umowy.
3. Urządzenia w postaci stacji ładowania pojazdów elektrycznych, o których mowa w ust. 1, opisano w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy.
4. Celem oddania w dzierżawę gruntów stanowiących jej przedmiot jest uruchomienie oraz pełnienie przez cały okres obowiązywania umowy roli operatora stacji ładowania pojazdów elektrycznych, o których mowa w ust. 1.
5. Dzierżawca zobowiązuje się uruchomić i udostępnić klientom stacje ładowania w ciągu 3 miesięcy:
  - od dnia podpisania umowy - dotyczy punktów o których mowa w ust. 2 lit a);
  - od dnia oddania do dyspozycji Dzierżawcy stacji ładowania o której mowa w ust. 2 lit b) i c) - o terminie oddania do dyspozycji stacji ładowania Wydierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę.

6. Dzierżawca zobowiązany jest używać stacji ładowania w sposób zgodny z umową oraz powszechnie obowiązującymi przepisami.
7. W związku z celem zawarcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do przejęcia całości obowiązków administracyjnych i technicznych związanych z użytkowaniem stacji ładowania pojazdów elektrycznych, w tym:
  - a) zgłoszenie do Operatora Systemu Dystrybucji (OSD) gotowości o instalacji przyłączanej,
  - b) zawarcie umowy dystrybucyjnej lub aneksowania aktualnej (przejście z Gmina Tychy – MZUiM na Wykonawcę),
  - c) zgłoszenie do Państwowej Straży Pożarnej w celu wykonania opinii przeciwpożarowej (jeśli nie była wykonana),
  - d) zgłoszenie do Portalu Zmiany Sprzedawcy (PZS),
  - e) złożenie wniosku do Urzędu Dozoru Technicznego (UDT),
  - f) dodanie stacji w Ewidencji Infrastruktury Paliw Alternatywnych (EIPA),
  - g) pełnienie roli dostawcy usługi ładowania lub zapewnienie podmiotu pełniącego taką rolę oraz
  - h) inne przewidziane przez powszechnie obowiązujące przepisy.

## § 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia ..... do dnia .....  
(3 lata licząc od dnia podpisania umowy)
2. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu dzierżawy na kolejny okres 3 lat.
3. W przypadku woli przedłużenia umowy na kolejny okres, Wyzierżawiający ma prawo złożenia Dzierżawcy stosownego oświadczenia w terminie nie późniejszym niż na 3 miesiące przed datą wygaśnięcia umowy.
4. Dzierżawca może pobierać pożytki z przedmiotu dzierżawy oraz ze stacji ładowania pojazdów elektrycznych polegające na udostępnianiu energii elektrycznej użytkownikom pojazdów elektrycznych lub hybrydowych typu plug – in.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na przedmiot umowy ani na stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

## § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu umowy oraz urządzeń oddanych mu do używania w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i właściwościom, a także zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu umowy ani urządzeń oddanych mu do używania osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego (za wyjątkiem korzystania ze stacji ładowania przez użytkowników pojazdów na zasadzie powszechnej dostępności).
3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane korzystaniem z przedmiotu dzierżawy oraz z eksploatacją stacji.
4. Serwisowanie stacji ładowania oraz utrzymywanie jej w należytym stanie technicznym stanowi obowiązek Dzierżawcy.
5. Dzierżawca ponosi na zasadzie ryzyka odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, związane z korzystaniem ze stacji ładowania lub przebywaniem na terenie opisanym w § 1 ust. 2. W przypadku wysunięcia takich roszczeń przez osoby trzecie względem Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich związanych z tym obciążeń finansowych Wyzierżawiającego, w tym również kosztów postępowania sądowego.

## § 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny za nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 2 tj.
  - a) nieruchomość zlokalizowana na działce nr 4905/70 przy ul. Grota Roweckiego, kwota: ..... zł netto plus należny podatek VAT, co łącznie stanowi: ..... zł brutto, (słownie: .....)
  - b) nieruchomość zlokalizowana na działce nr 3914/33 przy ul. Budowlanych, kwota: ..... zł plus należny podatek VAT, co łącznie stanowi: ..... zł brutto, (słownie: .....)

- c) nieruchomość zlokalizowana na działce nr 1467/32 przy ul. Niepodległości, kwota: ..... zł plus należny podatek VAT, co łącznie stanowi: ..... zł brutto, (słownie: .....)
- Łącznie, miesięczny czynsz dzierżawny za nieruchomości wskazane w § 4 ust. 1 lit. od a do c wynosi: ..... zł brutto, (słownie: .....)
2. Opłaty z tytułu czynszu należy dokonać przelewem na rachunek Wydierżawiającego wskazany na fakturze w terminie 14 dni licząc od wystawienia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
  3. Strony ustalają, że w okresie koniecznym do uruchomienia stacji ładowania, nie dłuższym jednak niż 3 miesiące, licząc od terminów określonych w § 1 ust. 5, Wydierżawiający nie będzie pobierał opłaty z tytułu czynszu, o której mowa w ust. 1.
  4. Strony ustalają, że czynsz dzierżawny określony w ust. 1 będzie waloryzowany raz w roku, według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
  5. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku obowiązywania umowy, a podstawą jej dokonania będzie wskaźnik za rok poprzedni. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od lutego każdego następnego roku. Waloryzacja będzie obowiązywała od 1-szego dnia miesiąca następującego po dokonaniu zmiany.
  6. Waloryzacja czynszu, dokonana w sposób określony w ust. 3, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony w sposób określony w § 6 ust. 5.
  7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu względem terminu określonego w ust. 2, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia Dzierżawcy odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
  8. Wszelkie opłaty i podatki związane z przedmiotem umowy obciążają Dzierżawcę. Ponadto koszty związane z upomnieniami i kosztami egzekucji, będące skutkiem nieterminowego wnoszenia przez Dzierżawcę należności na rzecz gminy, a wynikające z niniejszej umowy, bądź przepisów ogólnie obowiązujących obciążają Dzierżawcę.

## § 5

1. Wydierżawiający dopuszcza możliwość umieszczenia na urządzeniach identyfikacji wizualnej Dzierżawcy obejmującej: nazwę Dzierżawcy, logotyp, dane kontaktowe, informacje dotyczące zasad użytkowania stacji pod warunkiem jej uzgodnienia z Wydierżawiającym.
2. Elementy identyfikacji wizualnej, o których mowa w ust. 1 nie mogą mieć charakteru trwałego i po zakończeniu okresu obowiązywania umowy, winny zostać usunięte przez Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zapewnia ogólnodostępny charakter stacji ładowania, zgodnie z zapisami ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z dnia 11 stycznia 2018 r. (Dz. U. 2022 poz. 1083 z późn. zm.).
4. Poza działaniami określonymi w ust. 1 oraz § 3 ust. 4, Dzierżawca nie jest upoważniony do jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję oddanych mu do używania stacji ładowania powodującą utratę bądź ograniczenie praw przysługujących Wynajmującemu z tytułu ich gwarancji lub rękojmi. W przypadku stwierdzenia przez Dzierżawcę wad konstrukcyjnych lub innych uniemożliwiających bądź utrudniających prawidłowe korzystanie ze stacji ładowania, Dzierżawca ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wydierżawiającego. W przypadku wystąpienia konieczności odinstalowania stacji ładowania w celu jej naprawy lub wymiany, Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo do obniżenia czynszu dzierżawnego o okres, w jakim nie mógł ich używać zgodnie z warunkami niniejszej umowy.
5. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę ingerencji w konstrukcję oddanych mu do używania stacji ładowania w sposób powodujący utratę bądź ograniczenie praw przysługujących Wynajmującemu z tytułu ich gwarancji lub rękojmi – Dzierżawca przyjmuje w miejsce dotychczasowego zobowiązanego ogół obowiązków z tego tytułu.
6. Wydierżawiający ma prawo kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy przez cały okres obowiązywania umowy.
7. Stacje ładowania pojazdów elektrycznych objęte niniejszą umową zostały wybudowane w ramach projektu: Inteligentny System Zarządzania i Sterowania Ruchem w Tychach ITS Tychy i w okresie obowiązywania niniejszej umowy są objęte rękojnią i gwarancją wykonawcy systemu ITS Tychy. Z uwagi na powyższe do obowiązków Dzierżawcy należy dokonywanie niezwłocznego zgłoszenia Wydierżawiającemu wady/usterki/nieprawidłowości

w działaniu stacji ładowania pojazdów. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania wstępnej diagnozy usterki.

8. Przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy usunięcie awarii/usterki objętej gwarancją/rękojmią systemu ITS obciąża wykonawcę systemu ITS Tychy, jednak w szczególnych przypadkach strony ustalają, że za pisemną zgodą Wyzdierżawiającego i po uzgodnieniu przez strony warunków, dopuszcza się usunięcie awarii/usterki objętej gwarancją/rękojmią systemu ITS przez Dzierżawcę.
9. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, strony ustalają, że uszkodzenia mechaniczne stacji ładowania wynikające w szczególności z aktów wandalizmu, szkód komunikacyjnych, itp. nie są objęte rękojmią/gwarancją wykonawcy systemu ITS Tychy, postanowienia, o których mowa w § 3 ust. 3-5, § 6 ust. 1 lit c. stosuje się odpowiednio.

## § 6

1. Poza obowiązkami określonymi już w niniejszej umowie, Dzierżawca zobowiązany jest do:
  - a. wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
  - b. zapewnienia powszechnej dostępności do stacji ładowania wszystkim użytkownikom pojazdów elektrycznych lub hybrydowych typu plug - in zainteresowanym ładowaniem swojego pojazdu 7 dni w tygodniu i 24 godziny na dobę.
  - c. zapewnienia należytego stanu technicznego stacji ładowania przez cały okres eksploatacji. W razie stwierdzenia zużycia jakiegokolwiek elementu stacji ładowania, Dzierżawca zobowiązany jest do jego naprawienia lub wymiany na własny koszt.
  - d. udostępnienia przedmiotu dzierżawy na każde żądanie Wyzdierżawiającego w przypadku, gdy jest to potrzebne z uwagi na wykonanie prac związanych z remontem, przebudową lub utrzymaniem drogi jak również w przypadku zezwolenia na wykorzystanie drogi w sposób szczególny w rozumieniu art. 65 do 65n ustawy z dnia 20.06.1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2022 poz.988 z późn. zm.) oraz konieczności wykonania napraw czy usunięcia usterki w ramach procedury gwarancji i rękojmi systemu ITS Tychy o których mowa w § 5 ust. 7 i 8 . W takim przypadku kwota czynszu określonego w § 4 ust. 1 ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu, chyba, że czas udostępnienia nie przekroczy 24 godzin.
  - e. wykonania i utrzymania przez czas obowiązywania umowy oznakowania pionowego i poziomego miejsc postojowych przeznaczonych do ładowania.
2. Wyzdierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia dostępu do nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w sposób umożliwiający swobodne korzystanie ze stacji ładowania przez jej użytkowników.
3. Każda ze Stron Umowy zobowiązuje się udzielić drugiej Stronie niezbędnej pomocy, wszelkich dostępnych informacji oraz wymaganych dokumentów związanych z wykonaniem postanowień niniejszej Umowy.
4. Strony wyznaczają swoich przedstawicieli :
  - a) po stronie Wyzdierżawiającego jest to: ..... tel. .... email: .....
  - b) po stronie Dzierżawcy jest to: ..... tel. .... email: .....
5. Strony ustalają, że poza przypadkami wymagającymi bądź to na podstawie zapisów niniejszej umowy, bądź na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów formy pisemnej pod rygorem nieważności, obowiązująca pomiędzy nimi formą komunikacji jest komunikacja za pośrednictwem poczty email, na adresy wskazane w ust. 4.

## § 7

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Wyzdierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu wskazanego w § 2 ust. 1 umowy w poniższych przypadkach:
  - a) jeśli Dzierżawca używa części lub przedmiotu dzierżawy lub stacji ładowania w sposób sprzeczny z umową i nie zaprzestaje tego pomimo pisemnego upomnienia przez Wyzdierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zaprzestania naruszeń, jak również gdy Dzierżawca nie utrzymuje przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie lub zaniedbuje go do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie,
  - b) jeśli stacja ładowania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy nie będzie czynna przez okres dłuższy niż 15 dni,

- c) jeśli Dzierżawca utraci zgody lub zezwolenia wymagane do prowadzenia działalności w zakresie korzystania ze stacji,
  - d) jeśli stacja ładowania utraci na skutek działań lub zaniechań Dzierżawcy wymagane przepisami pozwolenia, certyfikaty lub homologacje,
  - e) jeśli stan stacji stanowi zagrożenie dla życia lub zdrowia osób trzecich lub powoduje ryzyko uszkodzenia mienia,
  - f) jeśli świadczenie za pomocą stacji ładowania usług nie zostanie uruchomione w okresie do 3 miesięcy od daty podpisania umowy, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu na realizację w/w obowiązku. Rozwiązanie dotyczyć będzie lokalizacji, które nie zostały uruchomione.
  - g) jeśli Dzierżawca zalegał będzie z zapłatą co najmniej dwóch czynszów dzierżawnych, pomimo wezwania go do ich uregulowania.
3. Strony mogą zwolnić się z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, w razie gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem siły wyższej.
  4. Zdarzeniami siły wyższej w rozumieniu niniejszej umowy są zdarzenia, których strony nie mogły przewidzieć i które są niezależne od Stron i ich działalności.
  5. Rozwiązanie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  6. Dzierżawca po rozwiązaniu umowy zobowiązany jest do usunięcia ze stacji wszelkich identyfikacji wizualnych o których mowa w § 5 ust. 1 oraz doprowadzenia stacji do stanu pierwotnego w terminie 3 dni roboczych od dnia rozwiązania umowy.

### §8

1. Strony ustalają, iż w przypadku nienależytego wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków określonych w niniejszej umowie, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do obciążenia Dzierżawcy następującymi karami umownymi:
  - a. w przypadku nieudostępnienia możliwości korzystania ze stacji klientom w okresie do 3 miesięcy od terminów wskazanych w § 1 ust. 5 umowy – w wysokości 3 krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy dla poszczególnych stacji opisanych w § 4 ust. 1 lit. a, b i c.
  - b. w przypadku wprowadzenia osobom zainteresowanym korzystania z ładowarki ograniczeń w tym zakresie ograniczających bez wyraźnej podstawy prawnej powszechny charakter świadczonych z jej wykorzystaniem usług – w wysokości 20% kwoty opisanej w § 4 ust. 1 lit. a, b, i c w stosunku do każdej stacji z osobna, za każdy dzień utrzymywania się takiego stanu;
  - c. w przypadku przerwy w udostępnianiu możliwości korzystania przez klientów ze stacji ładowania z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego trwającej dłużej niż 24 godziny w ciągu tygodnia – w wysokości 20% kwoty opisanej w § 4 ust. 1 lit. a, b, i c w stosunku do każdej stacji z osobna za każde kolejne rozpoczęte 24 godziny;
  - d. w przypadku niewykonania przed terminem udostępnienia stacji klientom oznakowania przedmiotu dzierżawy w sposób określony w § 6 ust. 1 lit. e – w wysokości 1 krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy dla poszczególnych stacji opisanych w § 4 ust. 1 lit. a, b i c;
  - e. w przypadku nieusunięcia elementów identyfikacji wizualnej Dzierżawcy w terminie dłuższym niż 3 dni robocze od zakończenia okresu, na jaki przedmiot dzierżawy został Dzierżawcy oddany do używania – w wysokości 20% kwoty opisanej w § 4 ust. 1 lit. a, b, i c w stosunku do każdej stacji z osobna za każdy dzień opóźnienia.
  - f. w przypadku zaistnienia podstaw do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym w § 7 ust. 2 – w wysokości 6 krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy dla wszystkich stacji opisanych w § 4 ust. 1 lit. a, b i c.
2. Łączna wysokość naliczonych Dzierżawcy kar umownych nie przekroczy 36 krotności czynszu dzierżawnego brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar.
4. Kary umowne płatne są na podstawie wystawionych przez Wydierżawiającego not obciążeniowych z terminem płatności 14 dni od dnia ich doręczenia Dzierżawcy.

### § 9

1. Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją przedmiotu umowy, strony zobowiązują się rozwiązywać w drodze wspólnych negocjacji, a w przypadku niemożności ustalenia kompromisu będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca wykonania umowy.
2. Wykonawca nie ma prawa, bez uzyskania wcześniejszej i pisemnej zgody Zamawiającego, przelania na osoby trzecie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące .
4. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
5. W celu realizacji przedmiotu Umowy Strony mogą gromadzić, wykorzystywać, przysyłać, przechowywać (dalej: „Przetwarzać”) informacje dostarczane przez drugą Stronę, które można powiązać z konkretnymi osobami (dalej: „Dane osobowe”) na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
- a) Zakres udostępnionych Danych osobowych obejmuje dane osobowe dotyczące stron postępowania administracyjnego, pracowników Stron, oraz innych osób fizycznych, których dane osobowe są konieczne do realizacji przedmiotu Umowy, dla których Strona jest administratorem danych osobowych lub jest upoważniony do przekazania ich danych do drugiej Strony. Dane osobowe mogą obejmować: imię i nazwisko, datę urodzenia, numer telefonu, numer PESEL, adres, informacje o posiadanych uprawnieniach i szkoleniach, informacje o braku przeciwwskazań lub też o przeciwwskazaniach zdrowotnych do pracy na określonym stanowisku, zdjęcia z wizerunkiem, Numer NIP oraz wszelkie podobne informacje.
- b) Strony zobowiązują się do zabezpieczenia Danych osobowych poprzez podjęcie środków technicznych i organizacyjnych, o których mowa w odpowiednich przepisach prawa.
- c) Przetwarzanie Danych osobowych przez MZUiM Tychy odbywa się na zasadach określonych w klauzuli informacyjnej dostępnej pod adresem: <http://bip.mzuim.tychy.pl/ochrona-danych-osobowych>.
6. Niniejszą umowę sporządzono 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

## § 10

Integralna część umowy stanowią:

- Oferta Dzierżawcy,
- Załączniki mapowe,
- Dokumentacja techniczna stacji ładowania.
- Wyciąg z umowy wykonawczej Inteligentny System Zarządzania i Sterowania Ruchem – rękojmia i gwarancja

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

.....

.....