

GN.6845. .2025

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2025 roku pomiędzy Gminą Opoczno, z siedzibą w Opocznie przy ul. Staromiejskiej 6, NIP 7681717575, REGON 590648379, którą reprezentuje

-

- zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....

.....

- zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi „Stronami Umowy”.

§ 1

1. „Wydzierżawiający” oświadcza, że jest właścicielem:

- 1) nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr 1299, obr. 12 m. Opoczno, przy ul. Biernackiego o pow. 0,3121 ha, na podstawie decyzji GN.V.7723/H/20/2007/MP z dnia 20.09.2007 r., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KW PT10/00049755/7; której część, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, posiada użytek Ti - inne tereny komunikacyjne,
- 2) nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr 35/2, obr. 19 m. Opoczno, przy ul. Wałowej o pow. 1,4567 ha, na podstawie decyzji SP.VII.7723/H/4/1/2003 z dn. 23.09.2003 r., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KW PT10/00013731/2, której część, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, posiada użytek Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. „Wydzierżawiający” oświadcza, że wskazane w ust. 1 nieruchomości są wolne od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.

3. „Dzierżawca” oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym nieruchomości wskazanych w ust. 1 i nie wnosi żadnych zastrzeżeń oraz stwierdza, że przedmiot dzierżawy będzie przydatny do umówionego celu.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest:

- 1) część działki nr 1299, obr. 12 m. Opoczno, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 – o powierzchni 0,0030 ha – w obszarze wskazanym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy,
- 2) część działki nr 35/2, obr. 19 m. Opoczno, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 – o powierzchni 0,0030 ha – w obszarze wskazanym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

2. „Wydzierżawiający” oddaje „Dzierżawcy” części nieruchomości wskazane w ust. 1 w dzierżawę z przeznaczeniem pod ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych. Części nieruchomości oddane w dzierżawę zwane są w dalszej części umowy łącznie „przedmiotem dzierżawy”.

3. „Wydzierżawiający” oświadcza, że wyraża zgodę na wybudowanie przez „Dzierżawcę” na „przedmiocie dzierżawy” stacji ładowania pojazdów elektrycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (zwaną dalej łącznie: stacjami ładowania). Niniejsza umowa stanowi prawo do dysponowania „przedmiotem dzierżawy” na cele budowlane z tym związane.

4. Przekazanie „przedmiotu dzierżawy” nastąpi na podstawie protokołu przyjęcia podpisanego przez obie Strony Umowy w terminie 7 dni od daty jej podpisania. „Dzierżawca” jest uprawniony do wykonania na „przedmiocie dzierżawy” we własnym zakresie i na własny koszt, czynności niezbędnych do uzyskania pozwoleń administracyjnych związanych z planowanym wykonaniem stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

5. „Dzierżawca” zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do:

- a) opracowania dokumentacji projektowej budowy przyłącza oraz instalacji elektrycznej stacji ładowania,
- b) dostarczenia i zamontowania stacji ładowania wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi,
- c) wykonania na własny koszt przyłączenie do sieci dystrybucyjnej,
- d) do stałego serwisowania stacji ładowania,
- e) zawarcia umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej,

- f) ponoszenia kosztów energii elektrycznej wygenerowane przez użytkowników pojazdów elektrycznych w związku z ładowaniem pojazdów,
- g) innych nie wymienionych od lit. a) do f) a niezbędnych do wybudowania i prowadzenia stacji ładowania.
6. „Dzierżawca” we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę, a także uzyska zgody, pozwolenia i opinie niezbędne do korzystania z „przedmiotu dzierżawy”, zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust. 2.
7. „Dzierżawca” nie może oddawać „przedmiotu dzierżawy” osobie trzeciej do bezpłatnego używania, najem, ani go poddzierżawić bez zgody „Wydzierżawiającego”.

§ 3

1. Czynsz dzierżawny z tytułu użytkowania przedmiotu dzierżawy ustalono w drodze przetargu nieograniczonego ustnego w wysokości:
..... zł plus podatek VAT 23% tj. zł, łącznie zł - płatny w stosunku miesięcznym (słownie: zł /100) – płatny z góry do dnia 20-go każdego miesiąca
Czynsz dzierżawny należy regulować, w kasie Urzędu Miejskiego w Opocznie, lub na konto:
Bank Spółdzielczy w Opocznie
Nr 97 8992 0000 0033 1931 2000 0340.
Za opóźnienie pobierane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
Faktury do zapłaty czynszu dzierżawnego wystawiać będzie Wydział Budżetowy i Podatków Urzędu Miejskiego w Opocznie. Faktury będą doręczane drogą elektroniczną na adres: w formie pliku PDF, każda faktura w oddzielnej wiadomości e-mail.
Faktury będą przesyłane z adresu: efaktura@um.opoczno.pl. Późniejsza zmiana adresu e-mail „Wydzierżawiającego” nie wymaga zmiany niniejszej Umowy dzierżawy. W przypadku braku możliwości przesyłania faktur drogą elektroniczną faktury będą doręczane listem poleconym, kurierem lub osobiście na adres „Dzierżawcy” tj. Czynsz naliczany będzie od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Faktura VAT jest dokumentem wystawianym w celu wykonania przez „Wydzierżawiającego” obowiązków wynikających z ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a „Dzierżawca” zobowiązany jest do uiszczenia czynszu dzierżawnego w terminie, o którym mowa w ust. 1.
Przed dokonaniem wpłaty na konto, każdorazowo należy sprawdzić aktualność konta bankowego, nr konta dostępny na stronie internetowej www.bip.opoczno.pl.
3. „Dzierżawca” od dnia zawarcia niniejszej umowy ponosi koszty utrzymania „przedmiotu dzierżawy”, w tym koszty opłat za dostawę mediów (energia elektryczna), podatek od nieruchomości.
4. „Wydzierżawiający” zastrzega sobie jednostronnie możliwość zmiany wysokości czynszu dzierżawnego stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłaszanego przez Prezesa GUS lub ustalenia przez uprawniony organ Gminy innych zasad waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego. O wyliczonej w powyższy sposób podwyższonej kwocie czynszu dzierżawnego, „Wydzierżawiający” jednostronnie poinformuje „Dzierżawcę” pismem. Zmiana taka nie stanowi zmiany umowy i obowiązuje „Dzierżawcę” od dnia wskazanego przez „Wydzierżawiającego” w piśmie informującym o waloryzacji.
5. Jakakolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie), wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o stawki VAT obowiązujące w dniu wystawienia faktury (w dniu powstania obowiązku podatkowego).

§ 4

1. Umowę dzierżawy strony zawierają na okres 15 lat tj. do dnia 2040 r.
2. Umowa dzierżawy obowiązuje od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
3. Umowa niniejsza może być rozwiązana przez Strony Umowy w każdym czasie, na mocy porozumienia Stron.
4. Jeżeli „Dzierżawca” dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, „Wydzierżawiający” może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. „Wydzierżawiający” powinien uprzedzić „Dzierżawcę” udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
5. W przypadku prowadzenia przez „Dzierżawcę” na „przedmiocie dzierżawy” działalności innej niż określona w § 2 ust. 2, bez uprzedniej zgody „Wydzierżawiającego” „Wydzierżawiający” może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia z zastrzeżeniem, że „Wydzierżawiający” przed

złożeniem odpowiedniego oświadczenia, wezwie pisemnie „Dzierżawcę” do zaprzestania naruszeń, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin - nie krótszy niż 30 dni od daty doręczenia wezwania.

6. „Dzierżawca” może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli działania albo zaniechania „Wydzierżawiającego” lub osoby działającej w jego imieniu spowodują brak możliwości wykorzystywania „przedmiotu dzierżawy” zgodnie z niniejszą.
7. „Dzierżawca” może dzierżawę wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmiany w „przedmiocie dzierżawy” lub ich sąsiedztwie, które będą miały niekorzystny wpływ na działanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych i urządzeń zainstalowanych w „przedmiocie dzierżawy”;
 - b) zaistnienia okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających korzystanie przez „Dzierżawcę” z „przedmiotu dzierżawy” w sposób wskazany w niniejszej umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla stacji ładowania pojazdów elektrycznych i urządzeń w „przedmiocie dzierżawy”
 - c) jeśli z przyczyn obiektywnych jej realizacja będzie niemożliwa technicznie, bądź ekonomicznie nieopłacalna dla „Dzierżawcy”.

§ 5

1. „Dzierżawca” zobowiązuje się usunąć szkody powstałe w „przedmiocie dzierżawy” lub w nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie „Dzierżawcy” w czasie budowy i eksploatacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych.
2. „Dzierżawcy” nie przysługują zwrot nakładów i wydatków poniesionych na „przedmiocie dzierżawy”, w tym w szczególności jakichkolwiek kosztów związanych z budową stacji ładowania, urządzeń i innych naniesień oraz kosztów związanych z dokonanymi zmianami w „przedmiocie dzierżawy”.
3. W związku z budową stacji ładowania na „przedmiocie dzierżawy”, „Dzierżawca” zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz wykonania prac z należytą starannością.
4. „Wydzierżawiający” wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy dzierżawy przez „Dzierżawcę” na inną spółkę dominującą, zależną lub powiązaną z „Dzierżawcą” zgodnie z art. 4 § 1 pkt. 4 i 5 kodeksu spółek handlowych. O każdym takim przypadku „Dzierżawca” ma obowiązek poinformowania „Wydzierżawiającego”.

§ 6

1. „Dzierżawca” zobowiązuje się używać „przedmiotu dzierżawy” zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. „Dzierżawca” ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową, związaną z prowadzoną działalnością.
3. „Dzierżawca” ponosi całkowitą odpowiedzialność za skutki wynikłe z nieprzestrzegania zasad ochrony środowiska.
4. „Dzierżawca” zobowiązany jest w okresie trwania umowy przestrzegać obowiązujące przepisy: sanitarne, BHP, p.poż, ochrony mienia w taki sposób, aby „przedmiot dzierżawy” nie uległ pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
5. Ponadto „Dzierżawca” zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z „przedmiotu dzierżawy” przez niego i osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz,
 - b) wykonywania obowiązujących przeglądów technicznych,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w tym ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 188). Ponadto „Dzierżawca” zgodnie z art. 4 ust. 1a ustawy o ochronie przeciwpożarowej przejmuje w całości odpowiedzialność za realizację na własny koszt, bez praw zwrotu powstałych nakładów i wydatków,
 - d) używania „przedmiotu dzierżawy” z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 7

1. „Wydzierżawiającemu” służy prawo wstępu na teren „przedmiotu dzierżawy”, w celu kontrolowania ich wykorzystania. Zmiana przeznaczenia „przedmiotu dzierżawy” wymaga pisemnej zgody „Wydzierżawiającego”.
2. „Wydzierżawiający” ma prawo ograniczyć korzystanie z „przedmiotu dzierżawy” przez „Dzierżawcę” poprzez zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości np.: ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń

służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji. Ograniczenie do korzystania z nieruchomości nie może doprowadzić do przerwania działalności stacji do ładowania samochodów elektrycznych.

3. „Wydierżawiający” nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone przez „Dzierżawcę” osobom trzecim oraz za mienie „Dzierżawcy” położone w granicach „przedmiotu dzierżawy”. „Dzierżawca” dokona zawarcia umowy ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

§ 8

1. Po zakończeniu dzierżawy lub jej rozwiązaniu „Dzierżawca” zobowiązany jest wydać „przedmiot dzierżawy” w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia podpisania niniejszej umowy, bez prawa żądania zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów dokonywanych na „przedmiocie dzierżawy” po dacie zawarcia umowy dzierżawy.
2. „Dzierżawca” na własny koszt zdemontuje i usunie z „przedmiotu dzierżawy” w okresie 90 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy wszelkie nanieśienia powstałe w trakcie trwania umowy oraz urządzenia zainstalowane przez „Dzierżawcę”, chyba ze strony postanowią (z zachowaniem formy pisemnej) inaczej. W przypadku nieusunięcia nanieśień oraz urządzeń w okresie, o którym mowa w zadaniu poprzednim, „Wydierżawiający” ma prawo je zdemontować i zabezpieczyć na koszt i niebezpieczeństwo „Dzierżawcy”.
3. Wszelkie rzeczy wniesione przez „Dzierżawcę” (użyte do montażu stacji ładowania, materiały i urządzenia instalacyjne itp.), stanowią własność „Dzierżawcy” i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.

§ 9

1. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
3. Ewentualne spory powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy, Strony będą starały się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku porozumienia, spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez właściwy ze względu na siedzibę „Wydierżawiającego” sąd powszechny.

§ 10

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz dwa egzemplarze dla Wydziału Budżetowego i Podatków tut. Urzędu.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Uwaga:

Realizując wymogi Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE prosimy o zapoznanie się z udostępnioną na stronie internetowej: <http://bip.opoczna.pl/rodo> informacją na temat przetwarzania przez Urząd Miejski w Opocznie danych osobowych. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Opoczna. Dane przetwarzane są wyłącznie w celu wykonywania zadań Gminy. Posiada Pani/Pan prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych.