

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

**UMOWA DZIERŻAWY
NIERUCHOMOŚCI**

pomiędzy

**SKARBEM PAŃSTWA - GENERALNYM DYREKTOREM DRÓG KRAJOWYCH I
AUTOSTRAD**

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie

a

.....

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE I ZAŁĄCZNIKI	4
ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY	6
ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON	6
ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY	7
ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY - OBOWIĄZEK ORAZ HARMONOGRAM WYKONAWCZY	7
ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY	11
ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR	11
ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ	13
ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY	18
ARTYKUŁ 11 – SPOSÓB ZAPŁATY	19
ARTYKUŁ 12 –SKUTKI UCHYBIENÍ TERMINOM ZAPŁATY	19
ARTYKUŁ 13 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY	20
ARTYKUŁ 14 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI	21
ARTYKUŁ 15 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY	23
ARTYKUŁ 16 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY	24
ARTYKUŁ 17 – PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI	24
ARTYKUŁ 18 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ	25
ARTYKUŁ 19 – UBEZPIECZENIA	26
ARTYKUŁ 20 – PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE	27
ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ	28
ARTYKUŁ 22 – USUWANIE STANU NARUSZENIA	30
ARTYKUŁ 23 – KARY UMOWNE	32
ARTYKUŁ 24 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM	32
ARTYKUŁ 25 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY	34
ARTYKUŁ 26 – PRZEDŁUŻENIE OKRESU DZIERŻAWY	35
ARTYKUŁ 27 – ZMIANY UMOWY	36
ARTYKUŁ 28 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY	36

Załączniki do Umowy Dzierżawy

- Załącznik nr 1:** **Informacja o Warunkach Przetargu wraz z załącznikami (OPF, Opis MOP, mapa z zaznaczonym terenem MOP, Specyfikacja Kar Umownych);**
- Załącznik nr 2:** **Oferta przetargowa Dzierżawcy**
- Załącznik nr 3:** **Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego**
- Załącznik nr 4:** **Dokument Koncesji na obrót paliwami ciekłymi**
- Załącznik nr 5:** **Oświadczenie w sprawie zgody współników w trybie art. 230 KSH na zawarcie umowy**
- Załącznik nr 6:** **Akt notarialny o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 KPC**
- Załącznik nr 7:** **Gwarancja wykonania umowy**

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**” reprezentowanym przez pełnomocników którymi są:

Mirosław Nicewicz – Dyrektor Oddziału
Jolanta Soroko – Zastępca Dyrektora Oddziału

a

..... reprezentowana przez:

.....
.....

łącznie zwanymi „**Stronami**” lub indywidualnie „Stroną”

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Wydzierżawiający jest zarządcą drogi ekspresowej S7.
- B. W pasie drogowym drogi ekspresowej S7 ok km (projektowany km S7) na odcinku znajduje się Nieruchomość, przeznaczona na Miejsce Obsługi Podróżnych(jezdnia), na terenie gminy, powiatu, woj. Warmińsko-mazurskie.
- C. Wydzierżawiający zamierza oddać tę Nieruchomość w dzierżawę celem wykonania MOP, używania i pobierania pożytków w zamian za zapłatę czynszu oraz uiszczanie innych opłat;
- D. W tym celu Wydzierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu r. zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Informacja o Warunkach Przetargu wraz z Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 2.

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE I ZAŁĄCZNIKI

Ileokroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

Drodze Ekspresowej

Należy przez to rozumieć drogę ekspresową nr 7

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

Czynszu Podstawowym	Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.3 Umowy, płatny przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu, zgodnie z Umową, z tytułu oddania do używania Nieruchomości i pobierania z niej pożytków.
Czynszu Od Przychodu	Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.5 Umowy.
Działalności Podstawowej	Należy przez to rozumieć obrót paliwami prowadzony pod nazwą (znakiem towarowym)
Dzierżawcy	Należy przez to rozumieć
Etap	Oznacza wskazane w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym elementy do realizacji w okresie 18 miesięcy
Harmonogramie Wykonawczym	Należy przez to rozumieć przygotowany przez Dzierżawcę harmonogram realizacji Inwestycji, zgodnie z Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym, umożliwiający terminową realizację Etapu/Etapów, przygotowany stosownie do art. 5 Umowy.
Inwestycji	Należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę i/lub rozbudowę Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Umowy, a zwłaszcza jej art. 2.2.
Kwocie Bazowej	Należy przez to rozumieć kwotę 1000 (tysiąc) złotych, stanowiącą podstawę do naliczania niektórych kar umownych.
Nieruchomości	Należy przez to rozumieć zaznaczoną w Załączniku nr 1 do Umowy nieruchomość/część nieruchomości przeznaczoną na Miejsce Obsługi Podróżnych, określone w pkt B preambuły Umowy.
MOP	Należy przez to rozumieć urządzenia obsługi podróżnych - Miejsce Obsługi Podróżnych - w rozumieniu art. 4 pkt. 10.c. ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U.07.19.115, ze zm.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.).
Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF)	Należy przez to rozumieć Obligatoryjny Program Funkcjonalny zawarty w Załączniku nr 1 do Umowy.
Rozpoczęciu Inwestycji	Należy przez to rozumieć rozpoczęcie prac budowlanych na podstawie ostatecznej decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych. Rozpoczęcie Inwestycji nastąpi nie później niż w ciągu siedmiu dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych.

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

Stanie Naruszenia	Należy przez to rozumieć każdy wypadek zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy. Poprzez obowiązek niepieniężny należy rozumieć obowiązek spełnienia świadczenia innego niż zapłata.
Umowie	Należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami.
Wydzierżawiającym	Należy przez to rozumieć Skarb Państwa reprezentowany przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad lub umocowanego na podstawie Jego pełnomocnictwa Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie.
Zakończeniu Inwestycji	Należy przez to rozumieć oddanie całości Inwestycji do użytku na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie określonym Umową poprzez zrealizowanie Etapu.
Dniu	Należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość z przeznaczeniem pod Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii II, zgodną z opisem MOP wskazanym w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, do używania, pobierania pożytków oraz utrzymywania.
- 2.2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty czynszów i innych opłat oraz zagospodarowania i zabudowania i/lub rozbudowania Nieruchomości poprzez realizację, co najmniej OPF (Załącznik nr 1) zgodnie z Umową, w tym Harmonogramem Wykonawczym oraz warunkami technicznymi oraz aktami administracyjnymi, w tym decyzjami dotyczącymi Nieruchomości i/lub MOP.

ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON

- 3.1. Wydzierżawiający zapewnia, że Skarbowi Państwa przysługuje prawo do wydzierżawienia Nieruchomości.
- 3.2. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu prawa i obowiązki wynikające z Umowy.
- 3.3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje zastrzeżenie, że udostępniany na etapie postępowania przetargowego opis MOP, a zawarty w Załączniku nr 1 ma charakter pomocniczy i informacyjny oraz że nie wynikają z niego obowiązki Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy, a nadto, że obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawiającego zostanie należycie wykonany poprzez samo udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości.

- 3.4. Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował – udostępniane przez Wydierżawiającego - dane, mapy, opracowania, prognozy, oraz inne informacje przedstawiane przez Wydierżawiającego. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej staranności mógł uzyskać w toku takiej weryfikacji nie będą stanowiły podstawy do kierowania roszczeń wobec Wydierżawiającego.
- 3.5. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Nieruchomości oraz zapoznał się m.in. z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz w stosownym wypisie z rejestru gruntów, w celu zweryfikowania parametrów Nieruchomości oraz przydatności Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji oraz do umówionego użytku. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji lub umówionego użytku. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z przygotowywaniem się do złożenia oferty i/lub zawarcia niniejszej Umowy. Dzierżawca oświadcza ponadto, że miał możliwość weryfikacji udostępnionych danych.
- 3.6. Strony zgadzają się, że Wydierżawiający może wyznaczać podmiot reprezentujący go w stosunkach z Dzierżawcą w zakresie wszelkich lub niektórych praw i obowiązków wynikających z Umowy.

ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Przedmiotem dzierżawy jest Nieruchomość z przeznaczeniem pod MOP kat: II

Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować i zabudować lub rozbudować Nieruchomość, co najmniej zgodnie z założeniami i dokumentami, o których mowa w art. 2.2. powyżej.

ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY - OBOWIĄZEK ORAZ HARMONOGRAM WYKONAWCZY

- 5.1. Dzierżawca zobowiązuje się Zakończyć Inwestycję w terminie 18 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. Inwestycja zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe Zakończenie Inwestycji.
- 5.2. W terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8, Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia Wydierżawiającego pisemny Harmonogram Wykonawczy, uszczegóławiający terminy wskazane w OPF i obejmujących kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę.
- 5.3. Harmonogram Wykonawczy powinien zawierać odpowiednią liczbę pozycji obejmujących wszystkie kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę w ramach Etapu. Harmonogram Wykonawczy powinien również uwzględniać oszacowany przez Dzierżawcę z należyłą starannością czas potrzebny na działania, które zależą od Wydierżawiającego lub od innych podmiotów, w tym zwłaszcza organów administracji, jak również czas, który w ocenie Dzierżawcy może być potrzebny na

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

realizację działań, koniecznych w związku z zaistnieniem trudnych do przewidzenia zdarzeń.

- 5.4. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć w Harmonogramie Wykonawczym wszystkie kluczowe działania prowadzące do realizacji Etapu, w tym zwłaszcza:
- (i) działania w zakresie uzyskania zatwierdzenia przez Wydierżawiającego:
 - koncepcji zagospodarowania Nieruchomości,
 - organizacji ruchu na MOP,
 - projektu budowlanego,
 - (ii) uzyskania zatwierdzenia przez Wydierżawiającego również innych niż projekt budowlany dokumentów koniecznych do złożenia przez Dzierżawcę wniosku o wydanie przez właściwy organ administracji decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych,
 - (iii) postępowania w przedmiocie uzyskania ostatecznych decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych oraz ostatecznych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - (iv) przygotowania materiałów w zakresie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
 - (v) postępowania w przedmiocie wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- 5.5. Harmonogram Wykonawczy będzie określał wynikające z Umowy działania Wydierżawiającego, niezbędne do umożliwienia Dzierżawcy terminowej realizacji całości Inwestycji.
- 5.6. Harmonogram Wykonawczy podlega zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego. Uwagi i zastrzeżenia zgłaszane przez Wydierżawiającego do Harmonogramu Wykonawczego nie będą stanowiły podstawy roszczeń wobec Wydierżawiającego, w szczególności odnośnie przedłużenia terminów realizacji Etapu. Dzierżawca zobowiązany jest uwzględniać w Harmonogramie Wykonawczym uwagi/zastrzeżenia Wydierżawiającego, chyba że są one sprzeczne z Umową. Brak zatwierdzenia Harmonogramu Wykonawczego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wykonywania Umowy.
- 5.7. Harmonogram Wykonawczy będzie stanowić dla Wydierżawiającego podstawę do dokonywania oceny wykonywania obowiązków przez Dzierżawcę, jak również podstawę raportowania przez Dzierżawcę o postępie i stopniu zaawansowania wykonywania Umowy.
- 5.8. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni informowania Wydierżawiającego na piśmie o każdym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na terminowe zrealizowanie Etapu.
- 5.9. Dzierżawca może być zobowiązany do aktualizowania Harmonogramu Wykonawczego.
- 5.10. Do Zakończenia Inwestycji, gdy Dzierżawca ma prawo lub obowiązek uzyskać oświadczenie Wydierżawiającego, w tym zgodę, opinię, akceptację, zatwierdzenie to zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu komplet materiałów potrzebnych do wydania oświadczenia przez Wydierżawiającego najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed datą, w której Dzierżawca oczekuje uzyskać oświadczenie Wydierżawiającego.
- 5.11. Wszelka dokumentacja dotycząca zagospodarowania Nieruchomości, w tym w szczególności projekt budowlany oraz materiały do wniosku o wydanie decyzji o

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

środowiskowych uwarunkowaniach, będą wykonane przez Dzierżawcę na podstawie OPF stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy oraz zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg ekspresowych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP. Ustala się, że dokumenty o których mowa w ust. 4 powyżej będą oceniane przez Wydierżawiającego, zwłaszcza co do zgodności z OPF i zasadami bezpieczeństwa ruchu. Zatwierdzenie przez Wydierżawiającego dokumentów, o których mowa w art. 5.4. powyżej, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania prawidłowych decyzji administracyjnych, koniecznych do terminowego zrealizowania Inwestycji.

- 5.12. Dokumentacja, o której mowa w art. 5.11 powyżej będzie przekazana Wydierżawiającemu w formie papierowej + kopii na dysku CD lub DVD w nieedytowalnej, w formacie JPG lub PDF, oraz edytowalnej, pliki .doc i .dxf.
- 5.13. Dzierżawca rozpocznie Inwestycję nie później niż w terminie siedmiu dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych.
- 5.14. Dzierżawca, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty uzyskania ostatecznej decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych zobowiązany jest pisemnie wskazać Wydierżawiającemu imiona i nazwiska oraz adresy kierownika robót oraz inspektora nadzoru wyznaczonego do nadzoru nad pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, a nadto nazw/firm i adresów wykonawców oraz znanych mu podwykonawców, którym powierzone zostało wykonanie robót, oraz do zgłaszania wszelkich zmian w tym zakresie. Informacje dotyczące zmian będą przekazywane Wydierżawiającemu niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zaistnienia danej zmiany.
- 5.15. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać Inwestycję przy zastosowaniu materiałów odpowiedniej jakości i w standardzie wykonania zgodnym z obowiązującymi przepisami.
- 5.16. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania i wykonania Inwestycji w każdym czasie, na każdym jej etapie. Prawo kontroli może być wykonywane w szczególności poprzez inspekcję Nieruchomości, wstęp do pomieszczeń budynków, budowli i innych obiektów, przeglądanie oraz sporządzanie kopii z dokumentacji związanej z Inwestycją, w tym dziennika budowy. Nadto, Dzierżawca zobowiązuje się przedstawiać Wydierżawiającemu, na jego żądanie zgłaszane nie częściej niż raz na miesiąc szczegółowy raport wykazujący stan zaawansowania realizacji zadań objętych Harmonogramem Wykonawczym. Raport będzie podpisany przez umocowanych przedstawicieli Dzierżawcy.
- 5.17. Wydierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót lub związanych z niniejszą Umową.
- 5.18. Strony ustalają również, że zatwierdzenie dokumentów przez Wydierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wydierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności z tytułu wyboru, rodzaju lub sposobu wykonania prac.
- 5.19. W wypadku, gdy realizacja Inwestycji będzie wymagała współpracy z wykonawcami innych robót budowlanych prowadzonych na terenie lub w pobliżu Nieruchomości (Wykonawcy Innych Robót), Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania – z własnej inicjatywy i na swój własny koszt - obowiązków wynikających z przepisów

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

prawa, w tym prawa budowlanego, co obejmuje w szczególności obowiązek zapewnienia przejęcia terenu budowy, zapewnienia współdziałania i koordynacji realizowanych prac budowlanych, uregulowania wzajemnych relacji (w tym zawarcia porozumień) przy korzystaniu z obcych świadczeń, urządzeń lub narzędzi, przestrzegania przepisów BHP oraz pożarowych przez osoby zaangażowane przy robotach budowlanych.

- 5.20. Dzierżawca zobowiązany będzie pokrywać uzasadnione koszty oraz wydatki, w tym także szkody, jakie Wykonawcy Innych Robót poniosą w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, w tym z tytułu porozumień w zakresie wskazanym w ust. 19 powyżej. Żadne koszty, wydatki, szkody, które powstaną po stronie Dzierżawcy z tytułu zachowania Wykonawców Innych Robót nie będą pokrywane przez Wydierżawiającego, a Dzierżawca wszelkie roszczenia w tym zakresie zobowiązuje się kierować wyłącznie do Wykonawców Innych Robót.
- 5.21. Gdy w związku z realizacją Inwestycji Wykonawcy Innych Robót skierują do Wydierżawiającego roszczenia związane z obowiązkami Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.19.-5.20. powyżej, to Dzierżawca zwolni Wydierżawiającego z obowiązku zaspokojenia takich roszczeń niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego wezwania Wydierżawiającego.
- 5.22. Stan Naruszenia w zakresie obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.19.5.20 powyżej, będzie usuwany w trybie oraz na zasadach określonych art. 22.1. –
22.6. poniżej.
- 5.23. W związku z zobowiązaniami określonymi w niniejszym artykule Wydierżawiający upoważnia tym samym Dzierżawcę do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane (art. 3 pkt 11 Ustawy z 7 lipca 1994. Prawo budowlane tj. Dz. U. 2010 Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz do dokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy w zakresie zgodnym z niniejszą Umową.

ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- 6.1. Nieruchomość może być wykorzystywana wyłącznie w celu prowadzenia MOP w rozumieniu art. 4 pkt. 10.c. ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U.07.19.115, ze zm.) i przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.) oraz w celu prowadzenia **Działalności Podstawowej**.
- 6.2. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca może zezwolić osobom trzecim na prowadzenie działalności objętej Działalnością Podstawową, z tym zastrzeżeniem, że Działalność Podstawowa będzie prowadzona w imieniu Dzierżawcy, a od przychodów uzyskiwanych przez osobę trzecią z tytułu działalności objętej Działalnością Podstawową Wydierżawiający będzie otrzymywać kwoty na takich zasadach, jakby stanowiły one Czynsz od Przychodu Dzierżawcy, uiszczany zgodnie z postanowieniami art. 9 Umowy. Również po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca jest uprawniony zezwolić osobom trzecim na świadczenie usług, sprzedaż towarów lub prowadzenie działalności gospodarczej innej niż Działalność Podstawowa. W każdym przypadku,

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

wyrażanie ewentualnych zgód, o których mowa w tym ustępie następować będzie stosownie do art. 20.1.-20.3. Umowy. Strony ustalają, iż za działania lub zaniechania osób trzecich - co do których Wydierżawiający zgody udzielił - Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego jak za własne działania lub zaniechania.

- 6.3. Nazwa, pod którą będzie prowadzona Działalność Podstawowa na Nieruchomości, a o której mowa w definicji tej działalności, może zostać zmieniona po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydierżawiającego, która to zgoda nie zostanie bezzasadnie odmówiona.
- 6.4. Przeznaczenie Nieruchomości nie może być w żadnym zakresie, nawet tymczasowo zmieniane, bez zgody Wydierżawiającego, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 6.5. Strony zgadzają się, że jeżeli w toku realizacji Umowy z uzasadnionych przyczyn natury ekonomicznej, technicznej, związanych z ochroną środowiska lub przyczyn natury prawnej, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy zajdzie potrzeba korekty OPF, to Wydierżawiający może zezwolić na dokonanie takiej korekty z tym zastrzeżeniem, iż korekty nie mogą dotyczyć Działalności Podstawowej. Korekta może polegać w szczególności na zamianie poszczególnego elementu OPF, rezygnacji z danego elementu lub przesunięciu w czasie realizacji elementu. Ustalenia w tym zakresie wymagają zgody Stron oraz formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY

- 7.1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony **20 (dwudziestu) lat** od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8 poniżej.
- 7.2. Umowa wygasa po upływie czasu, na jaki została zawarta. Strony zgadzają się, że ewentualne bezumowne używanie przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta w żadnym przypadku nie będzie uznane za dorozumiane przedłużenie dotychczasowego lub nawiązanie nowego stosunku dzierżawy lub podobnego stosunku prawnego i w tym zakresie Strony wyłączają zastosowanie art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu Cywilnego.

ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR

- 8.1. Odbiór Nieruchomości odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą:
- (i) podpisania przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę protokołów zdawczo – odbiorczych albo
 - (ii) uznania przez Wydierżawiającego Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 8.7.
- 8.2. Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości zawiadamiając o dacie i godzinie odbioru Nieruchomości, co najmniej siedem dni przed wyznaczoną datą odbioru. Strony zgadzają się, iż z dniem Odbioru Nieruchomości przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jej przypadkowego uszkodzenia lub

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Nieruchomości ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jej terenie. Strony ustalają nadto, że wraz z wezwaniem do odbioru Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do bezpośredniego wykazania dokumentami, że Dzierżawca ustanowił na rzecz Wydzierżawiającego zabezpieczenia, o których mowa w art. 13 Umowy. Strony ustalają, że Dzierżawca ma obowiązek stawić się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie wskazanym w zawiadomieniu oraz, z zastrzeżeniem art. 8.4.-8.5. poniżej, ma obowiązek dokonać odbioru, w szczególności podpisać protokół odbioru. Dzierżawca może upoważnić inną osobę do odbioru Nieruchomości w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania odbioru ze skutkiem dla Dzierżawcy. Brak właściwego umocowania będzie równoznaczny z zawinionym nie stawieniem się przez Dzierżawcę w celu odbioru Nieruchomości.

- 8.3. Z czynności odbioru Nieruchomości sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy, który podpisują Wydzierżawiający i Dzierżawca lub osoby przez nich upoważnione. Projekt protokołu zdawczo – odbiorczego Wydzierżawiający przekaze Dzierżawcy wraz z wezwaniem, o którym mowa w art.8.2. powyżej.
- 8.4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie określał stan Nieruchomości w chwili jej wydania Dzierżawcy. Strony zgadzają się, że wady Nieruchomości, a w szczególności wady obiektów czy instalacji na niej zlokalizowanych stwierdzone podczas odbioru Nieruchomości nie będą stanowiły podstawy do odmowy odbioru Nieruchomości, chyba, że wady te uniemożliwiają zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową, a doświadczony dzierżawca nie byłby w stanie wykryć tych wad przed zawarciem Umowy, zwłaszcza podczas dokonywania oględzin, testów, analizy stanu Nieruchomości lub dotyczącej jej dokumentacji w trakcie postępowania przetargowego. Wszelkie inne, ewentualne zastrzeżenia Dzierżawcy wpisane do protokołu będą miały charakter opisu stanu faktycznego.
- 8.5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, o których mowa w art. 8.4. powyżej, uniemożliwiające zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydzierżawiającego, po którym nastąpi odbiór Nieruchomości. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydzierżawiającego nie byłoby dla Wydzierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.
- 8.6. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.2. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w art. 8.5. powyżej, Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości w sposób określony w art. 8.2. powyżej.
- 8.7. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie określonym w ponownym zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.6. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, Wydzierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy albo o uznaniu Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę.

- 8.8. W razie wypowiedzenia Umowy zgodnie z art. 8.7. powyżej, Wydierżawiający może zatrzymać wszelkie kwoty zapłacone przez Dzierżawcę przed jej wypowiedzeniem oraz żądać zapłaty kwot należnych przed odebraniem Nieruchomości, a niezapłaconych przez Dzierżawcę. Niezależnie od powyższego uprawnienia, Wydierżawiający może dochodzić pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.
- 8.9. Jeżeli Wydierżawiający uzna Nieruchomość za odebraną zgodnie z art. 8.7. powyżej, Nieruchomość uznaje się za odebraną z chwilą otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego zawiadomienia zawierającego oświadczenie, że Wydierżawiający uznaje Nieruchomość za odebraną z tym jednak skutkiem, że Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsze i wszelkie inne opłaty od daty odbioru Nieruchomości wyznaczonej pierwszym zawiadomieniem, o którym mowa w art. 8.2. powyżej.
- 8.10. Strony zgadzają się, że poza uprawnieniami związanymi z żądaniem usunięcia wad Nieruchomości, o których mowa w art. 8.5. powyżej Dzierżawcy nie przysługują żadne inne roszczenia z tytułu wad Nieruchomości, w szczególności Dzierżawca nie może z tego tytułu żądać obniżenia czynszu i niniejszym zrzeka się takiego roszczenia.
- 8.11. W odniesieniu do wad Nieruchomości powstałych lub ujawnionych po odbiorze Nieruchomości Strony zgodnie wyłączają prawo Dzierżawcy do kierowania roszczeń wobec Wydierżawiającego. Niemniej jednak, gdy po odbiorze Nieruchomości powstaną lub ujawnią się wady, które uniemożliwiają zgodne z Umową zagospodarowanie Nieruchomości, a których Dzierżawca pomimo dochowania należytej staranności i przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru jego działalności nie mógłby wykryć przed odbiorem Nieruchomości, a ponadto wady takie nie były przez niego spowodowane lub do ich powstania lub zwiększenia się nie przyczynił, to Czynsz Podstawowy – do czasu usunięcia wady - zostanie odpowiednio zmniejszony, a terminy zagospodarowania Nieruchomości zostaną przedłużone, bez negatywnych konsekwencji wynikających z Umowy dla Dzierżawcy. Przedłużenie nastąpi o uzgodniony przez Strony czas niezbędny do usunięcia wad przez Wydierżawiającego. Usunięcie wad nastąpi na koszt i ryzyko Wydierżawiającego.
- 8.12. Jeżeli wady, o których mowa w art. 8.11. powyżej będą niemożliwe do usunięcia, bądź ich usuwanie przez Wydierżawiającego nie będzie ekonomicznie uzasadnione dla Wydierżawiającego, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.
- 8.13. Od chwili odbioru Nieruchomości Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na Nieruchomości. Ponadto, z uwagi na bliskość Drogi ekspresowej Dzierżawca będzie dokładał szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z drogi ekspresowej.

ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ

9.1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić czynsze w wysokości i w sposób określony poniżej.

9.2. Strony oświadczają, że określone poniżej zasady ustalania wysokości czynszu były dla nich istotną przesłanką decyzji o zawarciu niniejszej Umowy oraz że bez postanowień art. 9.3.-9.6. Umowa nie zostałaby zawarta.

Strony zastrzegają, że żadne z postanowień art. 9, w szczególności dotyczące powiązania wysokości czynszu z przychodami uzyskiwanymi przez Dzierżawcę, nie będzie interpretowane jako udział Wydierżawiającego w działalności Dzierżawcy, w szczególności jako jakakolwiek forma spółki. Wyłącznie Dzierżawca pozostaje odpowiedzialny za działalność prowadzoną na Nieruchomości.

9.3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podstawowego czynszu miesięcznego w wysokości: (słownie złotych:) („Czynsz Podstawowy”) powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT. Strony zgadzają się, że przez okres pierwszych pełnych 18 (osiemnaście) miesięcy od daty odbioru Nieruchomości Czynsz Podstawowy będzie wynosił 50% (pięćdziesiąt procent) określonej powyżej stawki tj. kwotę (słownie złotych:) powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT. Jeżeli Dzierżawca uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie MOP w zakresie pozwalającym rozpocząć Działalność Podstawową przed upływem wskazanych 18 (osiemnaście) miesięcy, to Czynsz Podstawowy będzie płatny w pełnej wysokości (100% określonej powyżej stawki) począwszy od pierwszego miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu kalendarzowym, w którym przedmiotowa decyzja o pozwoleniu na użytkowanie MOP stała się ostateczna.

9.4. Czynsz Podstawowy będzie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16.-9.19. poniżej. Za okres dzierżawy krótszy niż miesiąc kalendarzowy. Czynsz Podstawowy będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.

9.5. Niezależnie od Czynszu Podstawowego Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu Czynsz od Przychodu. Czynsz od Przychodu stanowić będzie kwotę w wysokości:

- **0,25%** (dwadzieścia pięć setnych procenta) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w przypadku gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw, w poprzednim roku kalendarzowym, nie przekroczył kwoty 10 000 000,00 PLN (dziesięciu milionów złotych) oraz w wysokości 4% (cztery procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę w danym miesiącu w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości z wyłączeniem przychodu z tytułu sprzedaży paliw, w tym z tytułu poddzierżawy.

lub

- **1%** (jeden procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości – w przypadku gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw w poprzednim roku kalendarzowym był równy, bądź większy niż

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

10 000 000,00 PLN (dziesięć milionów złotych) oraz w wysokości 4% (cztery procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę w danym miesiącu w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości z wyłączeniem przychodu z tytułu sprzedaży paliw, w tym z tytułu poddzierżawy.

Czynsz od Przychodu powiększany będzie o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Czynsz ten ustalany będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 7 – 9 poniżej.

Wskazany powyżej próg kwotowy, służący do określania procentowych stawek Czynszu od Przychodów będzie corocznie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.

- 9.6. Przez przychód uzyskany w ramach działalności gospodarczej na Nieruchomości rozumie się przychód ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie jego uzyskania przepisami podatkowymi dotyczącymi podatku dochodowego od osób prawnych, nawet w sytuacji jeśli Dzierżawca z jakiegokolwiek przyczyny nie będzie posiadał statusu podatnika tego podatku lub będzie z tego podatku zwolniony, w tym w szczególności:
- (a) wszelkie kwoty należne z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach działalności gospodarczej Dzierżawcy prowadzonej na terenie Nieruchomości, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont;
 - (b) wszelkie kwoty należne z tytułu poddzierżawy, najmu lub udostępniania w inny sposób Nieruchomości lub jej części osobom trzecim.
- 9.7. Do 20 (dwudziestego) dnia każdego miesiąca, począwszy od rozpoczęcia na Nieruchomości przez Dzierżawcę działalności gospodarczej zgodnie z Umową i powstania z niej pierwszego przychodu (przychód należny, a nie przychód faktycznie uzyskany), Dzierżawca będzie przedstawiać Wydzierżawiającemu szczegółowe pisemne oświadczenie o wysokości przychodów osiągniętych w poprzednim miesiącu kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian.
- 9.8. Do 01 (pierwszego) lipca każdego roku kalendarzowego Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu pisemne oświadczenie o przychodach uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy i potwierdzone również przez biegłego rewidenta. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym ustępie, a także dokonywania jego zmian.
- 9.9. Dzierżawca będzie prowadził przez cały okres trwania Umowy księgi i dokumenty dokumentujące wysokość przychodów osiąganych z działalności gospodarczej na Nieruchomości. Dzierżawca będzie przechowywał te księgi i dokumenty przez okres pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały sporządzone, tak, by Wydzierżawiający mógł dokonywać sprawdzenia zgodnie z art. 9.15. poniżej.

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

- 9.10. Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty miesięcznych oświadczeń, o których mowa w art. 9.7. powyżej („Korekta Oświadczenia”) o wartość zwróconych w danym roku kalendarzowym towarów, udzielonych bonifikat i skont, o których mowa w art. 9.6. lit. (a) powyżej. Korekta będzie obejmować okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży oświadczenie w przedmiocie Korekty. Korekta Oświadczenia będzie następować raz do roku wraz ze złożeniem Wydierżawiającemu oświadczenia, o którym mowa w art. 9.8. powyżej. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje utratą prawa do dokonania Korekty za dany rok. Korekta zostanie rozliczona przy najbliższych terminach płatności Czynszu od Przychodu przypadających po otrzymaniu przez Wydierżawiającego Korekty Oświadczenia. Rozliczenie Korekty Oświadczenia nastąpi poprzez redukcję kwot należnych z tytułu Czynszu od Przychodu za okresy przypadające po dokonaniu Korekty. Na podstawie Korekty Oświadczenia Wydierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy fakturę korygującą.
- 9.11. Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w art. 9.7. - 9.10. powyżej Wydierżawiający będzie traktował jako poufne, chyba że będą one zawierały informacje, które nie będą stanowiły tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
- 9.12. Czynsz Podstawowy powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług będzie płatny miesięcznie z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydierżawiającego. Pierwszy Czynsz Podstawowy będzie płatny poczynsz od dnia odbioru Nieruchomości przez Dzierżawcę z zastrzeżeniem postanowień art. 8.9 Umowy. Czynsz od Przychodu osiągniętego za dany miesiąc kalendarzowy, powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług, będzie płatny w terminie wskazanym na fakturze Wydierżawiającego wystawionej po otrzymaniu przez Wydierżawiającego oświadczenia, o którym mowa w art. 9.7. powyżej. Wysokość Czynszu od Przychodu za dany miesiąc będzie wyliczona w oparciu o dane finansowe za ten miesiąc, a w razie braku takich danych do wystawienia faktury – na podstawie danych za ostatni dostępny miesiąc.
- 9.13. Wydierżawiający zobowiązuje się wysyłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 7 (siedem) dni przed terminami płatności określonymi w art. 9.12. powyżej.
- 9.14. Z zastrzeżeniem art., 9.10. powyżej, jeżeli kwota przychodu wynikająca z oświadczenia, o którym mowa w art. 9.8. powyżej różni się od sumy kwot wynikających z oświadczeń, o których mowa w art. 9.7. powyżej, to różnica zostanie rozliczona przy najbliższej płatności miesięcznej przypadającej po otrzymaniu oświadczenia, o którym mowa w art. 9.8. powyżej.
- 9.15. Wydierżawiający może w każdym czasie dokonywać sprawdzenia informacji wynikających z dokumentów, o których mowa w art. 9.7. – 9.10. powyżej. W tym celu Wydierżawiający lub osoby wskazane przez Wydierżawiającego mogą przeglądać, sporządzać kopie, odpisy, fotokopie oraz fotografie wszelkich ksiąg i dokumentów dotyczących przychodów uzyskanych przez Dzierżawcę z działalności na Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest do pełnej, aktywnej współpracy z Wydierżawiającym. Wydierżawiający będzie powiadamiać Dzierżawcę o zamiarze skorzystania z prawa do sprawdzenia, z co najmniej siedmiodniowym uprzedzeniem.

Jeżeli okaże się, że kwota przychodów rzeczywiście należnych jest wyższa niż kwota wynikająca z dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę, to Dzierżawca

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

zapłaci różnicę między Czynszem Od Przychodu ustalonym na podstawie dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę a Czynszem Od Przychodu ustalonym w oparciu o przychody rzeczywiście należne, powiększoną o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług oraz odsetki ustawowe. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania faktury przez Dzierżawcę. Strony ustalają nadto, że Dzierżawca zapłaci w takim wypadku Wydierżawiającemu, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, dodatkowo karę umowną w wysokości pięciokrotności tej różnicy.

- 9.16. Strony ustalają, że Czynsz Podstawowy oraz Kwota Bazowa będą waloryzowane każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Waloryzacja Czynszu Podstawowego oraz Kwoty Bazowej obowiązywać będzie bez potrzeby zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w lutym 2017 roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2016. Waloryzacja będzie dokonywana po opublikowaniu wskaźnika i ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

$$X_{n+1} = X_n * CPI_n,$$

Gdzie:

X_{n+1} oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego/Kwoty Bazowej w roku następującym po roku „n”,

X_n oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Podstawowego/Kwoty Bazowej obowiązującą w roku „n”, zaś

CPI_n oznacza średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok „n” publikowany przez Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim w roku następującym po roku „n”.

- 9.17. Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w miesiącu następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.
- 9.18. Jeżeli Umowa wygaśnie, zostanie wypowiedziana lub rozwiązana przed końcem roku kalendarzowego, należny Czynsz od Przychodu zostanie obliczony za okres do dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. W takim przypadku Dzierżawca ma obowiązek przedstawić brakujące dokumenty, o których mowa w art. 9.7.-9.9. w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Pozostałe postanowienia Umowy dotyczące należnego Czynszu od Przychodu stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, iż oświadczenie w przedmiocie ewentualnej Korekty Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Zwłoka w dotrzymaniu tego ostatniego terminu skutkuje wygaśnięciem prawa do Korekty.

- 9.19. Po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej, czynsze, Kwota Bazowa oraz inne należności wynikające z Umowy będą podlegały przeliczeniu na euro zgodnie z zasadami przyjętymi dla wymiany złotego polskiego na euro a określonymi w aktach prawnych dotyczących wprowadzenia euro w Polsce (w tym tzw. ustawy ramowej) oraz zgodnie z nieodwołalnym kursem wymiany pomiędzy złotym a euro ustalonym odpowiednią decyzją rady ECOFIN. W okresie po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej czynsze oraz Kwota Bazowa będą nadal podlegały corocznej waloryzacji wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS.
- 9.20. Dzierżawca oświadcza, że przed przystąpieniem do zawarcia Umowy rozważył zrzeczenie się przewidzianego w art. 700 kodeksu cywilnego prawa do żądania obniżenia czynszu i zrzeka się uprawnienia do takiego żądania. W związku z tym Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, chyba że zajdzie szczególny, wyjątkowy wypadek uzasadniony okolicznościami nadzwyczajnymi oraz nieprzewidywalnymi i niezależnymi od Stron.
- 9.21. W wypadku, o którym mowa w art.9.20. powyżej Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wyzdierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaistnienia takiego zdarzenia lub 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Dzierżawca przy zachowaniu należytej staranności powinien był się dowiedzieć o zaistnieniu takiego zdarzenia. Uchybienie terminowi określonemu w zdaniu poprzedzającym skutkuje utratą po stronie Dzierżawcy prawa do powoływania się na taki wypadek, jako podstawę do kierowania roszczeń wobec Wyzdierżawiającego.

ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY

- 10.1. Wszelkie koszty związane z eksploatacją, utrzymaniem Nieruchomości oraz MOP, w tym także utrzymaniem murów, płotów, siatek i innych urządzeń rozgraniczających lub granicznych, a także koszty związane z zabudową, rozbudową, przebudową, modernizacją Nieruchomości oraz działalnością Dzierżawcy na Nieruchomości będą obciążały wyłącznie Dzierżawcę.
- Dzierżawca jest w szczególności zobowiązany do ponoszenia, opłat i innych świadczeń o charakterze publicznoprawnym związanych z Nieruchomością, co obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości wraz z odsetkami od zaległości podatkowych w sytuacji uznania Wyzdierżawiającego za płatnika podatku od nieruchomości oraz nowe podatki, opłaty lub świadczenia publicznoprawne w tym takie, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Umowy.
- 10.2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem Nieruchomości oraz MOP, na które to koszty składają się zwłaszcza wszystkie opłaty za media dostarczane do Nieruchomości, w tym opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telefoniczne, itp. będą ponoszone przez Dzierżawcę stosownie do umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z podmiotami dostarczającymi media lub usługi.
- 10.3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów od dnia odbioru Nieruchomości aż do dnia jej rzeczywistego zwrotu.
- 10.4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt umożliwiać Wyzdierżawiającemu oraz innym podmiotom wykonywanie czynności związanych z realizacją zadań

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

nałożonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, zwłaszcza dotyczącymi praw i obowiązków zarządcy drogi.

- 10.5. Na pisemny wniosek Wydierżawiającego, Dzierżawca, chyba, że zagrozi to należytemu wykonywaniu Umowy, umożliwi przeprowadzanie na koszt Wydierżawiającego czynności innych niż wskazane w artykule 10.4. na Nieruchomości lub w jej pobliżu przez Wydierżawiającego lub inne podmioty zaangażowane przez Wydierżawiającego. W takim wypadku, po umożliwieniu dokonania czynności, w tym prac na Nieruchomości, Wydierżawiający zrekompensuje poniesioną przez Dzierżawcę szkodę spowodowaną przez Wydierżawiającego lub te podmioty oraz pokryje Dzierżawcy racjonalnie uzasadnione koszty świadczeń i usług Dzierżawcy.

ARTYKUŁ 11 – SPOSÓB ZAPŁATY

- 11.1. Jeżeli Umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Dzierżawcę lub Wydierżawiającego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę na fakturze, w wezwaniu do zapłaty lub w innym dokumencie dotyczącym obowiązku zapłaty.
- 11.2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania pełną kwotą wierzytelności rachunku Wierzyciela.

ARTYKUŁ 12 –SKUTKI UCHYBIENIA TERMINOM ZAPŁATY

- 12.1. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu lub opłat dodatkowych lub innych świadczeń pieniężnych Wydierżawiający może żądać zapłaty odsetek ustawowych.
- 12.2. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w całkowitej lub częściowej zapłacie: Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternaście) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie z art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 12.3. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w zapłacie innego świadczenia niż Czynsz Podstawowy lub Czynsz od Przychodu trwającego dłużej niż 14 (czternaście) dni, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternaście) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 12.4. Na zabezpieczenie czynszów i innych opłat Wydierżawiającemu przysługuje prawo zastawu, zgodnie z artykułem 670 oraz 701 i 702 kodeksu cywilnego.

Strony ustalają, że w sytuacjach określonych w art. 671 § 2 kodeksu cywilnego, gdy Dzierżawca, mimo sprzeciwu Wydierżawiającego, nie zaprzestanie usuwania rzeczy z Nieruchomości, w tym nie zaprzestanie ich sprzedaży klientom, Wydierżawiający może rzeczy obciążone zastawem zatrzymać własnym działaniem.

- 12.5. Strony ustalają, iż Dzierżawca nie ma prawa do wstrzymywania płatności ani Czynszu Podstawowego, ani Czynszu Od Przychodu, a nadto że Dzierżawca zrzeka się uprawnienia do dokonywania potrąceń wierzytelności z wierzytelnościami Wydierżawiającego wynikającymi z tytułu Czynszu Podstawowego oraz Czynszu od Przychodu. Ograniczenie to nie dotyczy kwot innych niż czynsze Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu, a nadto niespornych wierzytelności Dzierżawcy, za które Strony uznają kwoty uznane przez Wydierżawiającego lub zasądzone prawomocnym wyrokiem sądu zapadłym z udziałem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad jako *statio fisci* Skarbu Państwa.
- 12.6. Strony ustalają, iż niezależnie od tego jak dane płatności zostaną opisane w dokumencie potwierdzającym ich dokonanie lub innym oświadczeniu Dzierżawcy, Wydierżawiający ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Dzierżawcy wedle swojego uznania, w tym na poczet zaległości w następującej kolejności:
- (i) koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań;
 - (ii) odszkodowania;
 - (iii) odsetki za opóźnienie;
 - (iv) kary umowne;
 - (v) kaucja, uzupełnienie kaucji, zaległy czynsz lub odszkodowanie za używanie nieruchomości; w przypadku tych pozycji pierwszeństwo będzie przypadać należnościom, które nie były przedmiotem postępowania spornego;
 - (vi) opłaty obciążające Nieruchomość; (vii) bieżący Czynsz Podstawowy
 - (viii) bieżący Czynsz od Przychodu.

ARTYKUŁ 13 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

- 13.1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości - bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie Wydierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres, co najmniej 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy.
- 13.2. Gwarancja powinna, w każdym momencie trwania Umowy, stanowić równowartość trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego, powiększonego o podatek od towarów i usług. Z upływem pierwszych trzech miesięcy od dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej na Nieruchomości, kwota gwarancji zostanie uzupełniona o trzykrotność Czynszu od Przychodu wyliczonego w oparciu o średni Czynsz od Przychodu, płatny w tym okresie. Natomiast wraz z upływem każdego kolejnego, pełnego roku kalendarzowego trwania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić nową gwarancję na kwotę równą aktualnemu trzymiesięcznemu Czynszowi Podstawowemu oraz trzymiesięcznemu Czynszowi od Przychodu obliczonemu, jako średnia za okres ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych roku poprzedniego, powiększonych o podatek od towarów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość gwarancji liczona zgodnie z postanowieniami powyższego punktu będzie niższa niż 100 000 PLN (sto tysięcy złotych) Dzierżawca zobowiązany będzie do przedstawienia gwarancji na kwotę 100 000 PLN (sto tysięcy złotych), waloryzowaną corocznie zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o zamiarze skorzystania z gwarancji, będzie mógł zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy gwarancyjnej, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydzierżawiającego, dostarczyć Wydzierżawiającemu gwarancję uzupełnioną do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia.

- 13.3. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem.

Jeżeli gwarancja ma wygasnąć przed dniem zakończenia Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany dostarczyć Wydzierżawiającemu, nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed wygaśnięciem gwarancji, nową gwarancję wystawioną na co najmniej 12 miesięczny okres. Wysokość nowej gwarancji zostanie zaktualizowana w stosunku do wysokości poprzedniej gwarancji zgodnie z art.13.2. powyżej. Obowiązek aktualizacji wysokości gwarancji powstaje również w przypadku zmiany gwaranta lub zmiany treści gwarancji.

W przypadku nie dostarczenia Wydzierżawiającemu nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na warunkach określonych powyżej, Wydzierżawiający, niezależnie od możliwości żądania kary umownej wskazanej w art. 23 Umowy, może dokonać wypłaty z gwarancji i zatrzymać kwotę, wypłaconą jako Kaucję Gotówkową. Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia treści gwarancji w taki sposób, żeby Wydzierżawiający miał prawo żądania wypłaty z gwarancji i zatrzymania wypłaconej kwoty w przypadku nie dostarczenia nowej gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Do takiej Kaucji mają zastosowanie wszystkie postanowienia art.13.2. powyżej, w szczególności dotyczące obowiązku uzupełnienia wysokości kwoty zabezpieczenia. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy niezwłocznie po ustanowieniu przez niego nowej, należytej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Po wygaśnięciu Umowy na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta, dokument gwarancji zostanie zwrócony Dzierżawcy, chyba, że powstanie potrzeba zabezpieczenia wierzytelności Wydzierżawiającego z tytułu czynszu, opłat dodatkowych, kar umownych lub innych należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy na podstawie lub w związku z Umową.

- 13.4. Dzierżawca, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy przedstawi Wydzierżawiającemu, do uzgodnienia, wymaganą treść oświadczenia, o którym w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zwrotu Nieruchomości, w terminie do 14 dni od uzyskania akceptacji treści oświadczenia..

ARTYKUŁ 14 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

- 14.1. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić na Nieruchomości działalność określoną w OPF oraz inną działalność związaną z obsługą podróżnych.
- 14.2. Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć Działalność Podstawową nie później niż w terminie 18 miesięcy od Odbioru Nieruchomości.
- 14.3. Działalność Podstawowa będzie prowadzona przez Dzierżawcę we własnym imieniu i na własny rachunek. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie – a zwłaszcza dotyczących uzyskiwania zgód Wydierżawiającego wynikających z art. 6.2. oraz art. 20.1. Umowy - działalność na MOP będzie mogła być prowadzona przez osoby trzecie na podstawie umowy z Dzierżawcą.
- 14.4. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ma obowiązek zapobiegać i przeciwdziałać naruszeniom prawa na i do Nieruchomości.
- 14.5. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na Nieruchomości personel, wyposażenie, sprzęt i towary w ilości wystarczającej dla sprawnego prowadzenia działalności w Nieruchomości.
- 14.6. Działalność Podstawowa będzie prowadzona na terenie Nieruchomości każdego dnia, przez dwanaście miesięcy w roku, bez przerwy, przez całą dobę. Inna działalność będzie prowadzona w sposób wskazany w OPF.
- 14.7. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać Nieruchomość w dobrym i zadbanym stanie, w porządku oraz czystości. oraz ponosić wszelkie koszty wynikłe z zaniechania obowiązku utrzymania Nieruchomości w porządku lub czystości.
- 14.8. Dzierżawca oświadcza, że w dacie podpisania niniejszej Umowy posiada wszelkie uprawnienia do prowadzenia na Nieruchomości działalności wymaganej OPF, co obejmuje ważną koncesję zezwalającą mu na obrót paliwami. Uprawnienia te, w tym koncesja będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie uprawnień do prowadzenia określonej w OPF działalności na Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydierżawiającego.
- 14.9. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności w tym zgód, zezwoleń lub koncesji.
- 14.10. Nie uzyskanie lub utrata uprawnień, w tym oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia Działalności Podstawowej uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 14.11. Strony zgadzają się, że Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zmniejszenie natężenia ruchu drogowego, w tym w szczególności powstałe w wyniku jakichkolwiek ograniczeń ruchu drogowego w związku z pracami lub robotami prowadzonymi na Autostradzie. Ponadto, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy natężenie ruchu drogowego na Autostradzie będzie mniejsze od zakładanego w prognozach, założeniach, statystykach czy też w jakichkolwiek innych opracowaniach, na których oparł się Dzierżawca przy podejmowaniu decyzji o zawarciu niniejszej Umowy. Niższe natężenie ruchu drogowego nie będzie podstawą do zmniejszenia zobowiązań Dzierżawcy wobec

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

Wydzierżawiającego, a w szczególności nie będzie uzasadniać obniżenia Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu.

- 14.12. Z wyjątkiem wypadku, o którym mowa w art. 14.13. poniżej Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utrudnienia w dojeździe do Nieruchomości, w szczególności za przejściowe lub trwałe zakłócenia ruchu drogowego na Autostradzie.
- 14.13. W razie wystąpienia istotnych zakłóceń ruchu drogowego na drodze ekspresowej z zawinionych przyczyn, leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego za cały okres trwania zakłóceń, pod warunkiem, że trwałe zakłócenia ruchu drogowego występują nieprzerwanie, co najmniej przez okres pełnych 24 (dwudziestu czterech) godzin. W takim przypadku Czynsz Podstawowy będzie obniżony o 1/30 za każde pełne 24 (dwadzieścia cztery) godziny trwania zakłóceń. Przez „istotne zakłócenia ruchu drogowego na Drodze Ekspresowej. Strony zgodnie uznają wyłączenie Drogi Ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP.
- 14.14. Dzierżawca nie może zmieniać ani usuwać elementów, które stały się częścią składową Nieruchomości bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego, która nie zostanie odmówiona bez uzasadnionych przyczyn.

ARTYKUŁ 15 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY

- 15.1. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać OPF.
- 15.2. Strony ustalają, że jeżeli w wyniku zmiany obowiązujących przepisów prawa – w tym w zakresie technicznych warunków oraz standardów dotyczących funkcjonowania MOP - albo wskutek decyzji lub polecenia odpowiednich organów administracji, inspekcji lub służb takich, jak straż pożarna, służby sanitarnoepidemiologiczne i inne organy o uprawnieniach władczych zaistnieje potrzeba przeprowadzania zmian, remontów, adaptacji, doposażenia MOP, to Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego dokonania takich czynności na własny koszt i ryzyko.
- 15.3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty uzbrojenia Nieruchomości, wszelkich przyłączy, podłączeń i instalacji mediów, koszty podłączeń, wymiany, wszelkich zmian oraz eksploatacji instalacji wymaganych przez przedsiębiorców dostarczających wodę, energię elektryczną, ciepłą, usługi telekomunikacyjne, odprowadzających ścieki.
- 15.4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na Nieruchomość i MOP, chyba że rozwiązanie Umowy nastąpiło z wyłącznej winy Wydierżawiającego. Jeżeli rozwiązanie Umowy nastąpi z wyłącznej winy Wydierżawiającego, to Dzierżawca będzie uprawniony do zwrotu części poniesionych nakładów w proporcji równej okresowi pozostałemu do końca trwania Umowy zgodnie z art. 7.1. Umowy w stosunku do okresu faktycznego trwania Dzierżawy.
- 15.5. Wydierżawiający nie może żądać od Dzierżawcy przywrócenia Nieruchomości do stanu z dnia odbioru Nieruchomości, w tym usunięcia elementów będących częściami składowymi Nieruchomości, chyba, że elementy te zostały wzniesione lub zainstalowane niezgodnie z postanowieniami Umowy.

- 15.6. Przed przeprowadzeniem jakichkolwiek prac w Nieruchomości i/lub MOP Dzierżawca uzyska wszelkie wymagane zezwolenia. Przed przystąpieniem do wykonywania robót ziemnych, w celu zidentyfikowania podziemnych instalacji, wykonywane będą wykopy kontrolne, a wszelkie prace będą wykonywane przy pomocy fachowego oraz profesjonalnego personelu. Również po zakończeniu prac Dzierżawca będzie zobowiązany uzyskiwać wymagane zezwolenia, decyzje, atesty lub świadectwa zgodności.
- 15.7. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu kopie dokumentów, o których mowa w art. 15.6. powyżej niezwłocznie po ich zażądaniu przez Wydierżawiającego.

ARTYKUŁ 16 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY

- 16.1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość oraz MOP, włączając w to wyposażenie Nieruchomości oraz całą infrastrukturę MOP w dobrym i zadbanym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów budowlanych ponad zwykłe zużycie wynikające z prawidłowego używania, dokonywać na bieżąco koniecznych remontów, przebudów, czynności konserwacyjnych i/lub napraw. Dzierżawca zobowiązany jest, niezależnie od daty i przyczyny wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy zwrócić Nieruchomość Wydierżawiającemu w należytym stanie technicznym i estetycznym potwierdzającym wykonanie zaleceń z okresowych kontroli obiektów przeprowadzanych w okresie obowiązywania Umowy, które to kontrole będą dokonywane zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 62 ustawy Prawo budowlane (j.t. Dz.U. 2010 Nr 243 poz. 1623 ze zm).
- 16.2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie naprawy i czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem Nieruchomości i MOP w dobrym stanie zdatnym do sprawnego prowadzenia w nim Działalności Podstawowej oraz innej działalności zgodnie z wymaganymi standardami.
- 16.3. Strony ustalają, że Dzierżawca jest zobowiązany do odbudowy budynków, budowli i obiektów budowlanych wzniesionych na Nieruchomości lub odtworzenia infrastruktury MOP, jeżeli ulegną one zniszczeniu lub zaniedbaniu w sposób uniemożliwiający sprawne korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganym standardem.
- 16.4. Jeżeli Dzierżawca nie utrzymuje Nieruchomości lub MOP w należytym stanie, w szczególności nie wykonuje koniecznych napraw, niszczy lub zaniedbuje Nieruchomość lub MOP lub dopuszcza do niszczenia przez inne osoby, Wydierżawiający może - po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia Stanu Naruszenia - zlecić usunięcie Stanu Naruszenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy dowolnie obranej, profesjonalnej osobie trzeciej.
- 16.5. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Nieruchomość wraz z wybudowanymi przez niego elementami MOP w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów MOP będące następstwem prawidłowego ich używania.

ARTYKUŁ 17 – PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI

- 17.1. Dzierżawca zapewni Wydierżawiającemu lub osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego możliwość wstępu na Nieruchomość oraz do MOP w każdym czasie oraz dokonywania kontroli stanu Nieruchomości oraz MOP, wyposażenia, funkcjonowania oraz wszelkiej dokumentacji z tym związanej.
- 17.2. Kontrola, o której mowa powyżej będzie przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie może powodować zagrożenia dla ludzi lub mienia na MOP.
- 17.3. Wydierżawiający oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wydawać Dzierżawcy wiążące, uzasadnione polecenia związane z usunięciem ewentualnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu MOP-ów wynikające z naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub realizacji obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy.

ARTYKUŁ 18 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ

- 18.1. Strony zgodnie oświadczają, że odpowiedzialność Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonania Umowy jest ograniczona do szkód, które zostały wyrządzone Dzierżawcy wskutek rażącego niedbalstwa. Powyższe ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy odpowiedzialności deliktowej i obejmuje wyłącznie szkody powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.
- 18.2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek niezachowania należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Dzierżawcy. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy przypadków, w których Umowa lub przepisy prawa przewidują surowszy reżim odpowiedzialności Dzierżawcy.
- 18.3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za zachowania własne za zachowania swojego personelu, jak i za zachowania osób, z którymi będzie współpracować w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, jak również osób, którym wykonanie tych obowiązków powierzy lub przy pomocy których będzie Umowę wykonywać.
- 18.4. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakkolwiek osoba trzecia skierowała roszczenia lub roszczenie do Wydierżawiającego, to Dzierżawca zwolni Wydierżawiającego z obowiązku spełniania świadczenia objętego roszczeniem. Zwolnienie to nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego – pod rygorem nieważności - żądania Wydierżawiającego. Dzierżawca nie będzie jednak zobowiązany zwolnić Wydierżawiającego z zaspokojenia takiego roszczenia w sytuacji, gdy uszczerbek objęty tym roszczeniem powstał wskutek siły wyższej lub wskutek wyłącznej winy osoby dotkniętej uszczerbkiem lub wskutek wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.
- 18.5. Strony ustalają, iż od chwili odbioru Nieruchomości, aż do momentu jej rzeczywistego zwrotu Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody z tytułu zdarzeń zaistniałych na jej terenie.

- 18.6. Strony ustalają, że Wydierżawiający nie ma zobowiązań ani obowiązków w zakresie osiągania przez Dzierżawcę obrotów lub przychodów z tytułu działalności na Nieruchomości i/lub MOP lub rentownością działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że zobowiązany był dokonać własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością Nieruchomości oraz prowadzenia MOP, jak również ryzyk związanych z zawarciem niniejszej Umowy na warunkach w niej przewidzianych. Dzierżawca potwierdza, że przyjmuje na siebie ryzyko związane ze zmianami prawa oraz zmianą, po zawarciu Umowy, także nadzwyczajną, warunków ekonomicznych lub zaistnieniem innego rodzaju okoliczności, które mogą mieć wpływ na działalność Dzierżawcy lub funkcjonowanie MOP oraz że nie będzie z tego tytułu dochodzić roszczeń oraz nie będzie uprawniony żądać zmiany lub rozwiązania Umowy.

ARTYKUŁ 19 – UBEZPIECZENIA

- 19.1. Dzierżawca ubezpieczy Nieruchomość wraz z budynkami i całą pozostałą infrastrukturą według ich wartości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydierżawiającemu, w zależności, co nastąpi później. Pierwsze polisy zostaną przedstawione Wydierżawiającemu zgodnie z zapisami art.19.4. poniżej.
- 19.2. Dzierżawca ubezpieczy ruchomości znajdujące się w Nieruchomości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, awarii wodnej i kradzieży w obiekcie w jednym z towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia najpóźniej od dnia Zakończenia Inwestycji i utrzyma je przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydierżawiającemu, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi później.
- 19.3. Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, zarówno w związku z dzierżawą Nieruchomości, jak i w związku z działalnością prowadzoną w Nieruchomości w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000 (pięć milionów) EUR na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000 (jeden milion) EUR, za wyjątkiem ryzyk dotyczących: (i) szkód w środowisku, z uwzględnieniem posiadania i użytkowania miejsc parkingowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, oraz prowadzenia zlewni odpadów niebezpiecznych, (ii) szkód z tytułu przedostania się substancji chemicznych do powietrza, wody lub gruntu, (iii) z tytułu obrotu paliwami, co do których nie dopuszcza się stosowania żadnych podlimitów odpowiedzialności.

Od rozpoczęcia prac budowlanych do momentu zakończenia realizacji Inwestycji Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności związanej z pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, pracami wykończeniowymi oraz wszelkimi innymi pracami budowlanymi prowadzonymi na Nieruchomości w zakresie ryzyka obejmującego zarówno szkody materialne jak

i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich i wszystkich uczestników prac budowlanych, w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000,- (pięć milionów) EUR na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000,- (jeden milion) EUR, za wyjątkiem ryzyk dotyczących: (i) szkód w środowisku, z uwzględnieniem posiadania i użytkowania miejsc parkingowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, oraz prowadzenia zlewni odpadów niebezpiecznych, (ii) szkód z tytułu przedostania się substancji chemicznych do powietrza, wody lub gruntu, (iii) z tytułu obrotu paliwami, co do których nie dopuszcza się stosowania żadnych podlimitów odpowiedzialności.

W przypadku uruchomienia którejkolwiek z polis i dokonania przez ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania uzupełnienia zakresu posiadanych ubezpieczeń w taki sposób, aby sumy gwarancyjne w każdym momencie trwania Umowy nie były niższe niż wskazane w niniejszym artykule.

- 19.4. Dzierżawca, w terminie siedmiu dni od dnia odbioru Nieruchomości zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu odpowiednie polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Natomiast pozostałe polisy ubezpieczeniowe Dzierżawca powinien przedstawić Wydierżawiającemu odpowiednio w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości bądź przekazania do użytkowania poszczególnych obiektów budowlanych na Nieruchomości. Dzierżawca na każde żądanie Wydierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.
- 19.5. Obowiązki określone w art.19.1.- 19.4. powyżej Dzierżawca może również spełnić dostarczając odpowiednie umowy ubezpieczenia, na podstawie których ochrona ubezpieczeniowa udzielona jest Dzierżawcy i innym podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Dzierżawca, o ile warunki tych umów spełniają wymogi określone w niniejszym artykule 19.

ARTYKUŁ 20 – PRZENIESIENIE PRAW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE

- 20.1. Bez pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić, oddawać w najem ani oddawać do bezpłatnego używania całości, ani części Nieruchomości.

W celu uzyskania takiej zgody Dzierżawca zobowiązany będzie przedstawić Wydierżawiającemu projekt umowy z osobą trzecią oraz kopię wypisu z właściwego rejestru prowadzonego dla osoby trzeciej, a nadto dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby trzeciej. Wydierżawiający nie ma obowiązku udzielenia zgody, a nadto jest uprawniony uzależnić jej udzielenie od dokonania zmian projektowanej umowy. Zmiany te w szczególności mogą dotyczyć: okresu trwania umowy z osobą trzecią, przesłanek jej przedterminowego zakończenia, obowiązków osoby trzeciej w zakresie zapewnienia należytego stanu Nieruchomości oraz standardów prowadzenia działalności.

- 20.2. W razie udzielenia zgody, za działania lub zaniechania osób, o których mowa w art. 20.1. powyżej Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.
- 20.3. Strony ustalają, iż jeżeli Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w art. 20.1. powyżej, to Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że taka osoba trzecia nie zakłóci wykonywania postanowień niniejszej Umowy, ani nie naruszy praw Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy.
- 20.4 Dzierżawca nie może bez pisemnej – pod rygorem nieważności– zgody Wydzierżawiającego przenieść praw wynikających z niniejszej Umowy.

ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ

- 21.1. W zamian za wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej Dzierżawca przenosi na rzecz Wydzierżawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich utworów utrwalonych w dokumentach, planach, projektach, w tym także projektach budowlanych, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz innych utworów w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (j.t. Dz.U. 2006 Nr 90, poz. 631 ze zm.), które powstały w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy („Utwory”), w zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji MOP, włącznie z przebudową rozbudową oraz zaadaptowaniem Nieruchomości oraz MOP do potrzeb Wydzierżawiającego. Wynagrodzenie określone w art.21.9. poniżej obejmuje przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów na wszystkich polach eksploatacji wskazanych w art.21.4. poniżej, w związku, z czym Dzierżawcy nie przysługuje jakiegokolwiek dodatkowe wynagrodzenie z tego tytułu. Przeniesienie tych praw na Wydzierżawiającego nastąpi z chwilą rozwiązania niniejszej Umowy, jej wygaśnięcia lub wypowiedzenia bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron. Z chwilą częściowego rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia niniejszej Umowy Wydzierżawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do Utworów powstałych w związku z wykonaniem tej części niniejszej Umowy, która ulega rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu. Wraz z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do Utworów na Wydzierżawiającego przejdzie prawo własności nośników, na których Utwory zostały utrwalone.
- 21.2. Dzierżawca zapewnia, że przysługują mu lub zobowiązuje się spowodować, że w odpowiednim czasie będą mu przysługiwały autorskie prawa majątkowe do wszelkich Utworów jak również prawa, o których mowa w art.21.3. poniżej w zakresie koniecznym do należytej realizacji zobowiązań nałożonych na Dzierżawcę mocą niniejszego art. 21 niniejszej Umowy, w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się zastrzegać w umowach zawieranych z autorami Utworów lub podmiotami zatrudniającymi lub współpracującymi z autorami Utworów odpowiednie postanowienia gwarantujące Dzierżawcy nabycie autorskich praw majątkowych do Utworów włącznie z uprawnieniem do ich dalszego przeniesienia. Dzierżawca oświadcza, iż powyższe prawa będą wolne od wszelkich obciążeń oraz zobowiązuje się nie dokonywać takich obciążeń.
- 21.3. W przypadku, gdy dowolny Utwór lub inne rezultaty wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę zawierać będzie lub stanowić będzie wynalazek, wzór użytkowy,

wzór przemysłowy, oznaczenie geograficzne, topografię układów scalonych lub inne rozwiązanie/technologię chronione prawem, w szczególności przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2000 roku – Prawo własności przemysłowej (j.t. Dz.U. 2003 Nr 119, poz. 1117 ze zm.) albo umową międzynarodową Dzierżawca przenosi takie chronione prawa na Wydierżawiającego, a jeżeli nie będzie to możliwe, zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności celem przeniesienia tych praw na Wydierżawiającego lub zapewnienia mu możliwości korzystania z takiego wynalazku, wzoru użytkowego, wzoru przemysłowego, oznaczenia geograficznego, topografii układu scalonego lub innego rozwiązania/technologii chronionej prawem zgodnie z celami niniejszej Umowy. Wynagrodzenie określone w art.21.9. poniżej obejmuje również takie przeniesienia wspomnianych wyżej praw bądź zapewnienie korzystania z nich.

- 21.4. Przeniesienie autorskich praw majątkowych, o których mowa w art.21.1. powyżej dotyczy wszelkich aktualnie znanych pól eksploatacji w takim zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji MOP, włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem MOP stosownie do potrzeb i zamierzeń Wydierżawiającego, w zakresie poniższych pól eksploatacji:
- a) w zakresie utrwalania oraz zwielokrotniania Utworu – wytwarzanie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i optycznego, techniką cyfrową, wykonywania odbitek, itd.;
 - b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Utwór utrwalono – wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem;
 - c) w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej – publiczne udostępnianie, w szczególności, na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, a także wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie (w tym także w postaci makiet) oraz publiczne udostępnianie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także wykorzystanie Utworów do budowy, przebudowy lub rozbudowy.
- 21.5. Strony postanowiły, że z chwilą przeniesienia praw autorskich do Utworów na Wydierżawiającego Dzierżawca udziela Wydierżawiającemu wyłącznego zezwolenia na wykonywanie praw zależnych do Utworów, w tym w szczególności prawo do korzystania z i rozporządzenia opracowaniami, tłumaczeniami, adaptacjami lub przeróbkami Utworów.
- 21.6. Dzierżawca zobowiązuje się, że autorskie prawa osobiste będą przysługiwały twórcom Utworów („Twórcy”). Sposób wykonywania autorskich praw osobistych przez Twórców będzie regulowała odrębna umowa zawarta pomiędzy Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami z jednej strony a Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami, w rezultacie, której Twórcy będą zobowiązani do niewykonywania autorskich praw osobistych w stosunku do Utworów, a Dzierżawca zostanie upoważniony do wykonywania wszelkich autorskich praw osobistych włącznie z uprawnieniem do udzielenia dalszych upoważnień. Z chwilą przeniesienia na Wydierżawiającego autorskich praw majątkowych do Utworów Dzierżawca udziela Wydierżawiającemu wyłącznego i nieodwołalnego upoważnienia do wykonywania

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

autorskich praw osobistych do Utworów jak również zobowiązuje się nie wykonywać autorskich praw osobistych w odniesieniu do Utworów.

- 21.7. Dzierżawca zabezpieczy i zwolni od odpowiedzialności Wydierżawiającego z jakichkolwiek roszczeń, postępowań, szkód, strat, kosztów lub wydatków powstałych w wyniku lub w związku z używaniem przez Wydierżawiającego Utworów lub rezultatów wykonania niniejszej Umowy podlegających ochronie w oparciu o prawo autorskie, prawo własności przemysłowej, umowę międzynarodową lub kodeks cywilny.
- 21.8. Strony zgodnie postanawiają, że rozwiązanie, wygaśnięcie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy - niezależnie od podstawy prawnej - nie będzie obejmowało art. 21, w związku, z czym art. 21 Umowy zachowuje moc pomimo rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy, a Wydierżawiający tym samym zachowuje wszelkie prawa nabyte na podstawie art. 21 Umowy.
- 21.9. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydierżawiającego praw określonych w niniejszym art. 21 stanowi 1% (jeden procent) Czynszu Podstawowego w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Wynagrodzenie to jest płatne w terminie płatności ostatniej faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego z tytułu Czynszu Podstawowego poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydierżawiającego z tytułu powyższej faktury Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej w terminie siedmiu dni po dacie potrącenia.
- 21.10. Jeśli z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, nie będzie on posiadał majątkowych praw autorskich do Utworów, lecz jedynie licencje na korzystanie z Utworów, wówczas Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić, aby licencja ta zawierała uprawnienie do przeniesienia licencji na Wydierżawiającego lub udzielania sublicencji. W takim przypadku z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Dzierżawca przenosi na Wydierżawiającego licencję lub udziela mu sublicencji, do czego stosuje się odpowiednio postanowienia art.21.1. – 21.9. powyżej.
- 21.11. W trakcie realizacji Umowy, ani w żadnym czasie po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu Wydierżawiający i Dzierżawca nie będą ujawniać, ani w inny sposób wykorzystywać żadnych informacji dotyczących lub związanych z niniejszą Umową lub jej wykonaniem, a które stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji lub inną tajemnicę prawnie chronioną w posiadanie, których weszli w trakcie wykonywania Umowy dotyczących Wydierżawiającego, Dzierżawcy, MOP lub ich eksploatacji, bez uprzedniego upoważnienia od drugiej Strony, co w szczególności dotyczy informacji oznaczonych wyraźnie przez jedną ze Stron jako poufne. Ograniczenie to nie będzie stosowane wobec:
- a) informacji, które nie stanowią tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
 - b) informacji obecnie dostępnych opinii publicznej lub udostępnionych opinii publicznej bez winy danej Strony;
 - c) informacji, co, do której Strona może wykazać w sposób wiarygodny, że informacja ta była jej znana czy też osobie z nią powiązanej zanim została ujawniona przez drugą Stronę, pod warunkiem, że informacja ta została uzyskana bez naruszenia prawa lub niniejszej Umowy;

- d) informacji, jaką dana Strona otrzymała od osób trzecich bez naruszenia prawa lub postanowień niniejszej Umowy; oraz
- e) informacji, którą dana Strona jest zobowiązana ujawnić na mocy prawa, o ile taka Strona podejmie wszelkie rozsądne działania dozwolone prawem, aby osoba, której te informacje są ujawniane zachowała ich poufność.

ARTYKUŁ 22 – USUWANIE STANU NARUSZENIA

- 22.1. W wypadku zaistnienia Stanu Naruszenia, Wydierżawiający wezwie na piśmie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia określając termin, w którym Dzierżawca zobowiązany jest wskazać Stan Naruszenia usunąć, przy czym termin na usunięcie naruszeń nie będzie krótszy niż pięć dni (Pierwsze Wezwanie). W wypadku, gdy istnienie Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu Wydierżawiający jest uprawniony wyznaczyć termin odpowiedni do zagrożenia, a więc np. liczony w godzinach. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne pod warunkiem, iż Wydierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.
- 22.2. W odniesieniu do pierwszych trzech przypadków Stanu Naruszenia zaistniałych w danym roku kalendarzowym – Strony ustalają, że jeżeli Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie określonym na podstawie art.22.1. powyżej, to Wydierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia, określając mu co najmniej trzydniowy termin na usunięcie danego Stanu Naruszenia (Drugie Wezwanie). Strony ustalają, iż obowiązek skierowania Drugiego Wezwania nie dotyczy wypadków, gdy istnienie lub utrzymywanie się Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu lub może uprawniać Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne po warunkiem, iż Wydierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.
- 22.3. Wraz ze skierowaniem do Dzierżawcy Drugiego Wezwania do usunięcia Stanu Naruszenia, Wydierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej. Z zastrzeżeniem art. 23.3. Umowy, kara umowna będzie naliczana od dnia otrzymania przez Dzierżawcę Pierwszego Wezwania, o którym mowa w art.22.1. powyżej, przy czym Strony ustalają, iż zawiadomienie przesłane faksem lub drogą elektroniczną na dane adresowe Dzierżawcy będzie uznawane za skuteczne pod warunkiem, iż Wydierżawiający następnie potwierdzi oświadczenie przesyłką poleconą.
- 22.4. W odniesieniu do czwartego oraz każdego kolejnego przypadku Stanu Naruszenia w danym roku kalendarzowym Wydierżawiający jest uprawniony obciążać Dzierżawcę karami umownymi już w Pierwszym Wezwaniu w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia.
- 22.5. W każdym wypadku, gdy Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie określonym w Drugim Wezwaniu Wydierżawiający może obciążać Dzierżawcę karami umownymi w wysokości i na zasadach określonych w art. 23 liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia oraz rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.

- 22.6. Strony ustalają, że niezależnie od innych uprawnień przysługujących Wydierżawiającemu wskutek nienależytego wykonania Umowy, Wydierżawiający będzie uprawniony - po skierowaniu do Dierżawcy wezwania, o którym mowa w art. 22.1. powyżej - zlecić dowolnej, profesjonalnej osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dierżawcy, na koszt i ryzyko Dierżawcy.
- 22.7. Strony ustalają, że postanowienia art.22.1.–22.3. powyżej stosują się do naliczania kar umownych oraz usuwania także niezawinionych skutków naruszeń: (i) obowiązków Dierżawcy, o których mowa w art. 6.2., art. 6.3. oraz art. 20.1., (ii) obowiązków Dierżawcy w zakresie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w art. 13 Umowy, (iii) obowiązków Dierżawcy w zakresie ubezpieczeń, o których mowa w art. 19 Umowy.

ARTYKUŁ 23 – KARY UMOWNE

- 23.1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dierżawca zobowiązany będzie płacić Wydierżawiającemu kary umowne.
- 23.2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych do Umowy, Dierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji..
- 23.3. Kary umowne, o których mowa w Specyfikacji Kar Umownych INWESTYCJE PRIORYTETOWE (P), będą w każdym przypadku naliczane od dnia powstania Stanu Naruszenia i mogą być naliczane niezależnie od skierowania do Dierżawcy Pierwszego lub Drugiego Wezwania do usunięcia stanu Naruszenia.
- 23.4. W wypadkach innych niż wymienione w Specyfikacji Kar Umownych Dierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości jednokrotności Kwoty Bazowej za każdy rozpoczęty dzień trwania Stanu Naruszenia.
- 23.5. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego, umowy na podstawie art. 24, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dierżawcy, Dierżawca zapłaci wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 36 (trzydzieści sześć) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego i ostatniego Czynszu od Przychodu, lub 1 500 000 (półtora miliona) złotych, w zależności od tego, która z tych kwot będzie wyższa. Kwota 1 500 000 PLN będzie corocznie waloryzowana zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.
- 23.6. W razie naruszenia przez Dierżawcę któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w art. 8.2. zd. 4, Dierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości pięciokrotności Kwoty Bazowej. Kara umowna, o której mowa, należy się osobno za każde uchybienie obowiązkowi, o którym mowa w pierwszym lub drugim terminie wyznaczonym na odbiór. Obowiązku zapłaty kary umownej nie uchyła uznanie przez Wydierżawiającego Nieruchomości za odebraną na podstawie art. 8.7. Umowy. W razie wypowiedzenia umowy na podstawie art. 8.7. w zw. z art. 24.1. lit. d należną karę umowną ustala się na podstawie art. 23.5. Umowy przyjmując za podstawę jej naliczenia miesięczny Czynsz Podstawowy, w wysokości określonej w art. 9.3. zd. 1 Umowy.

23.7. Termin zapłaty kary umownej wskazany zostanie przez Wydierżawiającego w wezwaniu do zapłaty (pisemnym) i nie może być krótszy, niż 5 dni od daty wezwania.

23.8. Wydierżawiający jest uprawniony żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

ARTYKUŁ 24 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM

24.1 Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

- a) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia Działalności Podstawowej lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wydierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
- b) umowa spółki cywilnej wiążąca osoby występujące w tej Umowie po stronie Dzierżawcy wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu z jakiegokolwiek przyczyny, jak również w wypadku likwidacji spółki cywilnej;
- c) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy lub Dzierżawcałoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania naprawczego;
- d) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy co do których przewidziana sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy na podstawie nawiązania do art. 24 Umowy;
- e) Zaistniał Stan Naruszenia polegający na wykonywaniu prac budowlanych, prac wykończeniowych lub jakiegokolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub planami lub innymi projektami zatwierdzonymi przez Wydierżawiającego - po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto) - dniowego terminu na usunięcie Stanu Naruszenia w Pierwszym Wezwaniu;
- f) Stan Naruszenia polegający na zwłoce Dzierżawcy w przedłożeniu prawidłowego Harmonogramu Wykonawczego przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
- g) Stan Naruszenia polegający na zwłoce w realizacji któregokolwiek Etapu przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
- h) Dzierżawca opóźnia się w Rozpoczęciu Inwestycji lub realizacji Etapu lub Zakończeniu Inwestycji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że Inwestycję zdoła zakończyć terminowo;
- i) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu lub uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w art. 9.15. lub 17.1. Umowy;
- j) Zwłoka w zakresie przedstawienia lub uzupełnienia lub aktualizacji prawidłowych gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych, o których mowa w art. 13 Umowy przekroczyła 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydierżawiający ma

- prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
- k) Opóźnienie Dzierżawcy w przedstawieniu prawidłowego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 13 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
 - l) Opóźnienie w zakresie przedstawienia ubezpieczeń, o którym mowa w art. 19 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
 - m) Dzierżawca naruszył art. 6.2. lub art. 6.3. lub art. 20.1. Umowy;
 - n) Stan Naruszenia inny niż określony w punktach (d)-(g) (i)-(j) powyżej trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. Upływ terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym oraz obowiązek skierowania powiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym nie dotyczą sytuacji, której Stan Naruszenia zagraża życiu lub zdrowiu ludzkiemu lub środowisku naturalnemu. W takim wypadku Wydierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w wypadku uchybienia terminowi usunięcia Stanu Naruszenia wyznaczonego w Pierwszym Wezwaniu, o którym mowa w art. 22.1. Umowy.
- 24.2. Jeżeli zachowanie Dzierżawcy spełniać będzie więcej niż jedną przesłankę rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, to Wydierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę na dowolnej z przesłanek. Wydierżawiający jest uprawniony złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym dopóki utrzymuje się przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jest niezależne od ewentualnie trwającej procedury usuwania innego Stanu Naruszenia lub usuwania innego stanu niezgodności z Umową.
- 24.3. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

ARTYKUŁ 25 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY

- 25.1 Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie określonym w artykule 16.1. oraz art. 16.5. Umowy.
- 25.2 Zwrot Nieruchomości Wydierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Nieruchomości zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na siedem dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.

- 25.3. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie zawierać opis remontów/przebudów, jakie Dzierżawca wykonał oraz powinien przeprowadzić w Nieruchomości w celu doprowadzenia jej do stanu zgodnego z Umową. Dzierżawca powinien przeprowadzić remonty/przebudowy wynikające z protokołu we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie określonym w protokole, który to termin będzie wyznaczony z uwzględnieniem technicznych możliwości ich wykonania i jak najsprawniejszego zwrotu Nieruchomości.
- 25.4 Strony zgodnie oświadczają, że jeżeli Dzierżawca nie ukończy napraw/remontów/przebudów w terminie określonym w protokole zdawczo – odbiorczym lub innym terminie pisemnie ustalonym przez Strony lub, gdy z okoliczności ich realizacji będzie wynikać, iż Dzierżawca nie zdoła ich ukończyć terminowo, to naprawy/remonty/przebudowy będą mogły zostać przeprowadzone lub ukończone przez Wydierżawiającego – przy zaangażowaniu dowolnej, profesjonalnej osoby trzeciej - na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Strony zgadzają się, iż w razie skorzystania przez Wydierżawiającego z powyższego uprawnienia, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu poniesione przez niego wydatki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania do zapłaty.
- 25.5. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci Nieruchomości w terminie określonym w art. 25.2. powyżej, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotności czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała za każdy dzień korzystania z Nieruchomości. Strony zgadzają się, że zastrzeżenie to nie oznacza jakiegokolwiek ograniczenia możliwości domagania się od Dzierżawcy pełnego odszkodowania i wydania Nieruchomości.
- 25.6. Strony podkreślają, że Dzierżawcy nie przysługuje zwrot żadnych kwot tytułem zwrotu nakładów na MOP.
- 25.7. Wraz z przekazaniem Nieruchomości Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu pełną, uporządkowaną dokumentację dotyczącą działań dokonywanych na Nieruchomości oraz MOP w związku z jej zagospodarowaniem w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy. Dokumentacja ta powinna w szczególności obejmować:
- (a) projekty architektoniczne, projekty wykonawcze i powykonawcze,
 - (b) dzienniki budowy,
 - (c) decyzje i postanowienia administracyjne oraz korespondencję z organami państwowymi i samorządowymi,
 - (d) protokoły inwentaryzacyjne,
 - (e) dokumenty dotyczące zainstalowanych urządzeń, takie jak karty gwarancyjne, książki serwisowe, instrukcje obsługi, umowy dotyczące ich serwisu,
 - (f) inne dokumenty lub nośniki, na których zostały zapisane Utwory w rozumieniu art. 21 Umowy. Wraz z dokumentacją Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu oświadczenie o zupełności oraz kompletności przekazywanych dokumentów.

ARTYKUŁ 26 – PRZEDŁUŻENIE OKRESU DZIERŻAWY

- 26.1. Na pisemne żądanie Dzierżawcy, złożone na co najmniej 24 miesiące przed terminem wygaśnięcia umowy dzierżawy, umowa zostanie przedłużona na kolejne 10 lat. Wyzierżawiający przewiduje możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania umowy dzierżawy. 26.2. z zastrzeżeniem ustępu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy, jeżeli druga Strona nie wyrazi woli przedłużenia lub zawarcia nowej umowy.

ARTYKUŁ 27 – ZMIANY UMOWY

- 27.1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 27.2. Strony zgadzają się, że ewentualna okoliczność, polegająca na tym, iż Wyzierżawiający nie będzie nalegać na to, aby Dzierżawca ściśle wykonywał poszczególne postanowienia Umowy nie będzie interpretowana, jako zmiana Umowy, rzeczenie się przez Wyzierżawiającego z danego uprawnienia lub zwolnienia Dzierżawcy z jakiegokolwiek obowiązku
- 27.3. Jeśli w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Strony uznają za zasadną zmianę obszaru zajmowanego przez MOP, w tym jego powiększenie, podejmą rozmowy w celu ustalenia ewentualnych zmian umowy w tym zakresie. Podstawę rozpoczęcia rozmów może stanowić w szczególności udokumentowany wzrost natężenia ruchu, wzrost liczby podróżnych korzystających z MOP lub potrzeba zachowania odpowiednich standardów obsługi podróżnych.
- 27.4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne lub bezskuteczne, pozostaje to bez wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień niniejszej Umowy. W takim wypadku Strony, w miejsca nieważnego lub bezskutecznego postanowienia wprowadzą ważną i skuteczną regulację, której konsekwencje będą najbliższe prawnemu i ekonomicznemu celowi postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

ARTYKUŁ 28 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY

- 28.1. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, w tym z zawarciem, istnieniem, wykonywaniem, interpretacją, ustaleniem treści, ważnością lub rozwiązaniem Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wyzierżawiającego (Warszawa).
- 28.2. Strony oświadczającą, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wyzierżawiającego i Dzierżawcę we wstępie do Umowy. O wszelkich zmianach tych adresów każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi o zmianie adresu

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

do doręczeń, pismo wysłane na poprzedni adres uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.

28.3. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie przewidzianych, jeżeli niniejsza Umowa wymaga pisemnego zawiadomienia lub poinformowania albo doręczenia jakiegokolwiek innego pisma, rozumie się przez to doręczenie listem poleconym lub pocztą kurierską, albo złożenie pisma przez jedną ze Stron bezpośrednio pod adresem wskazanym, jako adres dla doręczeń przez drugą Stronę za poświadczeniem odbioru. Jeżeli druga Strona odmawia przyjęcia doręczanego pisma, odmawia pisemnego potwierdzenia odbioru lub nie można doręczyć pisma z innych powodów, pismo takie uważa się za doręczone w chwili podjęcia przez pocztę lub firmę kurierską próby doręczenia i pozostawienia informacji w miejscu doręczenia o pierwszej próbie podjętej celem doręczenia pisma.

28.4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

28.5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (j.t. Dz.U. 2007 Nr 19 poz.115, ze zm.), ustawy z dnia 27 października 1994 roku o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (j.t. Dz.U. 2004 Nr, 256 poz. 2571 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz.U Nr 12 poz. 116 ze zm.) oraz inne przepisy prawa.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

Data i miejsce:

Data i miejsce:

.....

.....

.....

.....

.....

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

Specyfikacja Kar Umownych

Kary umowne należy traktować, jako wielokrotność kwoty bazowej, która w dniu podpisania umowy wynosi 1000 PLN (jeden tysiąc złotych).

Indeksacja kwoty bazowej następuje na zasadach opisanych w Umowie Dzierżawy.

KARY W ZAKRESIE TERMINOWEJ REALIZACJI OPF / REALIZACJI ZAPISÓW UMOWY DZIERŻAWY

KARA Z TYTUŁU	OKRES NALICZANANIA	KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH	INWESTYCJE PRIORYTETOWE
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: STACJA PALIW (WRAZ Z WIATĄ, SKLEPEM I WC)	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	10	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: URZĄDZENIA SANITARNE DLA PODRÓŻNYCH W POBLIŻU STREFY WYPOCZYNKOWEJ		6	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: OBIEKT GASTRONOMICZNY		6	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: OBIEKT HOTELARSKI W FORMIE MOTELU		6	P
BRAK MIEJSC PARKINGOWYCH ZGODNIE Z OPF		5	P
ZWŁOKA W REALIZACJI POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW MOP WYMIENIONYCH W OPF		2	

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

BRAK TERMINOWEGO PRZEKAZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEMU NASTĘPUJĄCYCH DOKUMENTÓW: • HARMONOGRAM WYKONAWCZY • GWARANCJA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY • POLISY UBEZPIECZENIOWE • OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI • KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU MOP • DOKUMENTACJA DO WYDANIA DECYZJI O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH (JEŚLI JEST WYMAGANA) • PROJEKT BUDOWLANY • RAPORT Z POSTĘPU PRAC • INNYCH DOKUMENTÓW	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1	
--	-----------------------------------	---	--

KARY W ZAKRESIE BIEŻĄCEGO WYWIAZYWANIA SIĘ Z UMOWY DZIERŻAWY

KARA Z TYTUŁU	OKRES NALICZANANIA	KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH
BRAK OŚWIADCZENIA O PRZYCHODACH (ZARÓWNO MIESIĘCZNEGO JAK I ROCZNEGO)	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	2
PODDZIERŻAWA BEZ UZYSKANIA PISEMNEJ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO	ZA WYKRYCIE NARUSZENIA	25
	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1
NIEWŁASCIWE URZYMANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI, w tym: ☐ BRAK BĄDŹ NIEWŁASCIWE ODŚNIEŻENIE MOP	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	4

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

NIEWŁAŚCIWE ZAGOSPODAROWANIE I EKSPLOATACJA MOP, w tym min. zaniedbanie następujących obowiązków: • utrzymywanie w pełnej sprawności kanalizacji wraz z urządzeniami czyszczącymi (separatory) i pozostałych elementów typu ścieki betonowe, przepusty, zbiorniki osadowe itp., systematyczne zapewnienie usuwania ścieków z punktu zrzutu ścieków z autobusów, • utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków, • pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienie i zakrzaczenia, w szczególności poprzez podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, etc., • wymiana uszkodzonego oznakowanie pionowego oraz tablic informacji turystycznej (aktualizacja informacji) i utrzymywanie w czystości znaków, • utrzymywanie oznakowania poziomego oraz zapewnienie jego widoczności w dzień i nocy, • utrzymywanie, naprawa lub wymiana ogrodzenia wyznaczającego teren MOP (autostrady / drogi ekspresowej), bram i furtek, • utrzymanie oświetlenia MOP (utrzymanie wszystkich źródeł światła w stałej sprawności), zabezpieczenie trafostacji, • utrzymanie miejsca zabaw dla dzieci w stanie zapewniającym bezpieczeństwo i wygodę użytkownikom (w tym dbanie o czystość placu oraz jego funkcjonalność) • bieżący monitoring stanu technicznego i czystości MOP oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydzierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów, • zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu w obrębie MOP poprzez ewidencjonowanie wypadków na MOP (wraz z opisem) podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń, • gospodarka odpadami w obrębie MOP zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska,	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1
☐ utrzymanie budynków (w tym instalacji wewnętrznych), urządzeń , infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej we właściwym stanie technicznym (sprawne) i czystościowym w sposób zapewniający prawidłowe, bezpieczne i estetyczne użytkowanie, ☐ bezzwłoczne podejmowanie remontów i napraw w celu niedopuszczenia do pogorszenia standardu obiektów na MOP, ☐ utrzymanie pełnej sprawności hydrantów ppoż. i punktów czerpania wody, ☐ zapewnienie pełnej sprawności instalacji i budki telefonicznej	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1

UMOWA DZIERŻAWY
ZAWARTA POMIĘDZY GDDKiA Oddział w Olsztynie, a

☐ utrzymanie w czystości całego terenu MOP (zbieranie i usuwanie śmieci, ciągłe zapewnianie materiałów higienicznych w toaletach, zapewnienie wymaganej/wystarczającej ilości koszy na śmieci, w szczególności w sąsiedztwie miejsc piknikowych i na parkingach)		
---	--	--