

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR

zawarta _____.____.20____r pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,

reprezentowanym przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 25, NIP 675-12-72-475, REGON 017511575 – 00075, w dalszej treści Umowy zwanym **„Wydzierżawiającym”**, w imieniu którego działają:

.....

.....

a

.....

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**, reprezentowanym przez:

.....

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

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. Wydzierżawiający jest zarządcą drogi autostrady A4.

B. W pasie drogowym autostrady A4 w km 434+100 znajduje się Miejsce Obsługi Podróżnych kat. I *Zakrzów/Podłęże*, zlokalizowane w pasie drogowym autostrady A4, jezdnia *prawa/lewa*, kierunek *Tarnów/Kraków*, w miejscowości *Zakrzów/Podłęże* na terenie gminy Niepołomice, powiat wielicki, województwo małopolskie.

C. Wydzierżawiający zamierza oddać fragment nieruchomości MOP w dzierżawę celem zagospodarowania istniejących obiektów małej gastronomii/budowy nowych obiektów małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych kat. I.

D. W tym celu Wydzierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Informacja o Warunkach Przetargu stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 2 do Umowy. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego z dnia została zawarta umowa dzierżawy, o następującej treści:

§ 1

Ileokroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) Przedmiocie Dzierżawy – należy przez to rozumieć zaznaczony w Załączniku nr 6 do Umowy fragment nieruchomości MOP;

- 2) Czynszu Dzierżawnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony na podstawie oferty Dzierżawcy w ramach przeprowadzonego postępowania;
- 3) MOP – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi podróżnych kat. I;
- 4) Umowie – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami;
- 5) Dniu - należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) zlokalizowana w ciągu autostrady A4 w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym:

MOP I „Zakrzów” – km 434+100 (kierunek Kraków - Tarnów),

MOP I „Podłęże” – km 434+100 (kierunek Tarnów – Kraków).

2. Przedmiot dzierżawy jest przeznaczony:
 - pod obiekt małej gastronomii zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU),
 - do eksploatacji MOP-u zgodnie z zapisami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF),
 - do prowadzenia na nim obsługi podróżnych korzystających z parkingu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii.
3. Wydierżawiający oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomości, na terenie których zlokalizowany jest *MOP Zakrzów/MOP Podłęże* w km 434+100 autostrady A4 przy jezdni *prawej/lewej*, gmina Niepołomice, powiat wielicki, których właścicielem jest Skarb Państwa.

§3

1. Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470) Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy w dzierżawę przedmiot dzierżawy opisany w §2 niniejszej Umowy w celu zagospodarowania obiektu pod obiekt małej gastronomii oraz eksploatacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z zapisami PFU, OPF oraz postanowieniami niniejszej Umowy. Zmiana przeznaczenia lub modernizacja przedmiotu dzierżawy wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy pod kątem możliwości realizacji Przedmiotu Umowy. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy dla celów realizacji Umowy. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia

się do Wydierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z realizacją inwestycji.

3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego i przystosuje przedmiot dzierżawy do umówionego użytku zgodnie z warunkami określonymi w Umowie we własnym zakresie i na swój koszt bez dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu poniesionych na ten cel nakładów finansowych tak w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).

§4

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony**, tj. na okres 15 lat od dnia 1 lutego 2021 r.
2. Na pisemny wniosek którejkolwiek ze Stron Umowy, złożony na co najmniej 12 (dwanaście) miesięcy przed terminem wygaśnięcia Umowy, Strony w dobrej wierze, o ile obowiązujące przepisy nie będą stanowiły inaczej, podejmą rozmowy w celu określenia ewentualnego przedłużenia Umowy oraz warunków jej przedłużenia.
3. Przewiduje się możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o kolejne 5 lat. Przedłużenie Umowy wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy.
4. Z zastrzeżeniem ustępu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy.
5. Z dniem podpisania Umowy Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy zawierające co najmniej nr telefonu komórkowego oraz adresy poczty elektronicznej, wraz ze wskazaniem zakresu odpowiedzialności. Dane te będą aktualizowane w wypadku zmiany personelu Dzierżawcy.
6. Umowa może być rozwiązana w dowolnym momencie za zgodnym porozumieniem stron.
7. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) opóźnienia się przez Dzierżawcę w płatności czynszu lub innych opłat, do uiszczenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub zasadniczej zmiany przedmiotu działalności lub modernizacji przedmiotu dzierżawy,
 - 3) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, do bezpłatnego używania lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego z naruszeniem §7 Umowy.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt. 1 Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę pisemnie do uregulowania zaległych płatności oraz innych zobowiązań wymienionych

w § 9 w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, a po jego bezskutecznym upływie Umowa ulega rozwiązaniu z upływem ostatniego dnia tego terminu.

9. Wyzierzawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

- 1) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia działalności gastronomicznej w terminach i na warunkach wynikających z Umowy lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wyzierzawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
- 2) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy, co do których przewidziana jest sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy;
- 3) po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto-) dniowego terminu na usunięcie stanu naruszenia polegającego na wykonywaniu prac budowlanych, lub jakiegokolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub powodujących uszkodzenie mienia Wyzierzawiającego - nie został on usunięty;
- 4) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu, uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w § 6 ust. 5-12;
- 5) stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wyzierzawiający 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;
- 6) Dzierżawca opóźnia się w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo.

10. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§5

1. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i że z tytułu niniejszej Umowy naliczy i odprowadzi podatek VAT.

§6

1. Wyzierzawiający udostępni Dzierżawcy fragment nieruchomości określony w załączniku nr 6 do Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) *zagospodarowania przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w Umowie poprzez dostosowanie istniejącego obiektu (w przypadku nabycia istniejącego obiektu małej gastronomii od obecnego Dzierżawcy) do prowadzenia małej gastronomii i oddania do użytku w celu obsługi gastronomicznej użytkowników*

MOP-ów. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii nastąpi nie później niż po 2 (dwóch) miesiącach od dnia 1 lutego 2021 r.,

- 1) oddania do użytkowania nowo wybudowanego obiektu małej gastronomii w celu obsługi gastronomicznej użytkowników MOP-ów, Wymagania Wydierżawiającego odnośnie wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Oddanie do użytkowania nowo wybudowanego obiektu małej gastronomii nastąpi nie później niż po 9 (dziewięciu) miesiącach od dnia 1 lutego 2021 r.,*
- 2) od dnia podpisania umowy korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z warunkami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF), stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.*
3. Strony przewidują możliwość zmiany terminu określonego w ust. 1, wyłącznie z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, skutkujących niemożnością dotrzymania tego terminu w przypadku:
 - a) konieczności uzyskania dodatkowych uzgodnień lub decyzji niezbędnych do rozpoczęcia robót, których uzyskanie nie było wymagane w dacie zawarcia Umowy,
 - b) ponadprzeciętnego czasu trwania procedur administracyjnych, mającego wpływ na termin wykonania, co nie wynika z winy Dzierżawcy.
4. W przypadku pisemnego wniosku Dzierżawcy o dodatkowe informacje lub dokumentację dotyczącą Przedmiotu Dzierżawy, Wydierżawiający zobowiązuje się w miarę posiadania do przekazania ich Dzierżawcy, w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia złożenia wniosku.
5. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania robót w każdym czasie, i na każdym etapie trwania Umowy. Wydierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli obiektu zbudowanego na wydierżawionej nieruchomości.
7. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót lub nienależytego utrzymania obiektu Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia nie krótszy niż 7 (siedem) dni roboczych, z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP, w wypadku których termin na usunięcie może być określany w

godzinach. Za moment otrzymania wezwania Strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 4 ust. 5.

8. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wydzierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych zgodnie z § 13 ust. 2. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu Wydzierżawiający może także zlecić usunięcie nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z § 13 ust. 3.
9. Wydzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na fragmencie nieruchomości oddanej w dzierżawę.
10. W przypadku gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do danej instalacji wydanych przez zarządcę instalacji, Wydzierżawiający użyczy Dzierżawcy niezbędny fragment nieruchomości w pasie drogowym, przeznaczony na przeprowadzenie danej instalacji.
11. Wydzierżawiający zapewnia, że oddanie innym podmiotom do korzystania części nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie której, znajduje się Przedmiot Dzierżawy, nie będzie utrudniało Dzierżawcy korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób istotnie utrudniający lub uniemożliwiający świadczenie usługi gastronomicznej, co Wydzierżawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a podmioty te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych.
12. Wydzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą przy realizacji Umowy, w szczególności dostarczenia zgód i oświadczeń jeżeli będą one wymagane w celu zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia działalności objętej celem umowy dzierżawy.

§7

Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać lub oddawać do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

§8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego netto zł, powiększonego o należny podatek VAT ... % (kwota brutto zł), w terminie 30 dni, licząc od daty otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy GDDKiA wskazany w fakturze (płatność z góry). Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku Wydzierżawiającego.
2. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości, a to na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

3. W terminach wskazanych w ustawie Dzierżawca zgłosi we właściwym Urzędzie Gminy obowiązek podatkowy i uiszczy wymagany podatek od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do dnia 31 stycznia w kolejnych latach trwania umowy przedkładać Wydzierżawiającemu dowód złożenia deklaracji podatkowej, natomiast dowody zapłaty podatku od nieruchomości w ciągu 7 dni od daty wniesienia niniejszej należności.
4. Brak przedłożenia deklaracji oraz dowodu zapłaty w określonym terminie może być przyczyną odstąpienia od Umowy przez Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający uprawniony jest do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o niewywiązaniu się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w ust. 3.
5. Czynsz za niepełne miesiące obowiązywania umowy naliczony zostanie proporcjonalnie do ilości dni pozostałych do końca miesiąca od dnia zawarcia umowy lub od początku miesiąca do daty zakończenia obowiązywania umowy.
6. Do czasu rozpoczęcia działalności gospodarczej, lecz nie później niż do końca 2 / 9 miesiąca obowiązywania umowy, Dzierżawca będzie uiszczał czynsz w wysokości 50% czynszu miesięcznego brutto, wymienionego w ust. 1.
7. W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w §6 ust. 3, skutkującej brakiem możliwości rozpoczęcia działalności gastronomicznej w terminie określonym w §6 ust. 2, Dzierżawca może zwrócić się do Wydzierżawiającego o rozważenie możliwości wydłużenia okresu, przez który będzie uiszczał 50% czynszu miesięcznego brutto. Wniosek Dzierżawcy jest zobowiązany złożyć na piśmie i winien on mieć uzasadnienie. Wydzierżawiający rozważy zasadność wniosku przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności. Brak pisemnej akceptacji wniosku Dzierżawcy w terminie 14-stu dni od daty doręczenia wniosku oznacza jego nieuwzględnienie.
1. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu miesięcznego naliczane będą odsetki za opóźnienie w wysokości określonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz odpowiednia rekompensata.
8. Stawka czynszu miesięcznego będzie waloryzowana przez Wydzierżawiającego raz w roku (począwszy od roku 2022) średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, publikowanym w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS, w przypadku osiągnięcia przez wskaźnik wartości dodatnich.
9. Zwaloryzowana stawka czynszu miesięcznego będzie obowiązywała od stycznia do grudnia danego roku i zostanie wprowadzona aneksem do umowy.

10. W przypadku zmiany przez władzę ustawodawczą procentowej stawki podatku VAT określonej w ust. 1, kwota brutto czynszu dzierżawy zostanie aneksem do niniejszej umowy odpowiednio dostosowania.
11. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu z innych przyczyn niż wymienione w ust. 9 i 11, jeżeli wynikać to będzie z przepisów nakładających na Wyzierżawiającego dodatkowe obciążenia finansowe związane z przedmiotem dzierżawy lub zmiany stanu prawnego. Zmiana ta wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§9

Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów mediów związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem obiektu małej gastronomii:

1.1. Korzystanie z energii elektrycznej.

- 1.1.1. Rozliczenie za zużytą energię elektryczną odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania sublicznika wg cen sprzedaży energii elektrycznej określonych w zawartej przez Wyzierżawiającego umowie na dostawę energii.
- 1.1.2. GDDKiA dokona pomiaru ilości energii elektrycznej na podstawie wskazań sublicznika odczytywanego przez swojego upoważnionego pracownika, w ciągu 3 dni od daty otrzymania faktury od dostawcy energii elektrycznej.
- 1.1.3. GDDKiA refakturę VAT wystawi w terminie 7 dni od daty dokonania odczytu subliczników.
- 1.1.4. Należności z tytułu refaktur VAT będą płatne przez Dzierżawcę przelewem na rachunek bankowy GDDKiA wskazany w fakturach w terminie 14 dni licząc od daty ich otrzymania przez Dzierżawcę. Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku Wyzierżawiającego.

1.2. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków.

- 1.2.1. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania sublicznika (wodomierza) wg cen sprzedaży wody określonych w umowie zawartej przez Wyzierżawiającego.
- 1.2.2. GDDKiA dokona pomiaru ilości wody na podstawie wskazań sublicznika odczytywanego przez swojego upoważnionego pracownika, w ciągu 3 dni od daty otrzymania faktury od dostawcy wody.
- 1.2.3. GDDKiA refakturę VAT wystawi w terminie 7 dni od daty dokonania odczytu liczników.
- 1.2.4. Należności z tytułu refaktur VAT będą płatne przez Dzierżawcę przelewem na rachunek bankowy GDDKiA wskazany w fakturach w terminie 14 dni licząc od

daty ich otrzymania przez Dzierżawcę. Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.

1.3. Wywóz nieczystości stałych.

Unieszkodliwienie śmieci Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na przetwarzanie odpadów komunalnych. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowną umowę i przedstawi ją Wydierżawiającemu. Wydierżawiający ma prawo zażądać od Dzierżawcy udokumentowania wywozu i utylizacji nieczystości z terenu nieruchomości.

1.4. Odprowadzania ścieków.

Ilość ścieków odpowiadająca ilości zużytej do celów prowadzenia działalności gastronomicznej wg wskazań wodomierza, będzie podstawą obciążenia dzierżawcy przez Wydierżawiającego poprzez refakturowanie należnej kwoty.

§10

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, w dniu podpisania Umowy Dzierżawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie, opiewające na kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, ważne jest przez okres od dnia zawarcia Umowy do 30 dni po jej zakończeniu.
3. Strony postanawiają, że wniesione zabezpieczenie należytego wykonania Umowy przeznacza się jako gwarancję zgodnego z Umową korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz na pokrycie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, a w szczególności na zabezpieczenie roszczeń:
 - z tytułu opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawnego zgodnie z zawartą Umową,
 - z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Dzierżawcę powodującego szkodę,
 - z tytułu wykonania zastępczego przez Wydierżawiającego usterek w przedmiocie dzierżawy stwierdzonych podczas czynności odbiorowych po upływie okresu obowiązywania Umowy lub rozwiązaniu Umowy przez jedną ze stron,
 - z tytułu wykonania zastępczego przez Wydierżawiającego naprawy lub usunięcia skutków awarii instalacji elektrycznej, wodociągowych, kanalizacyjnej, powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lub braku wykonywania przez Dzierżawcę czynności konserwacyjnych.
4. W razie wykorzystania wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy przez Wydierżawiającego, Dzierżawca wniesie kolejne zabezpieczenie w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Wydierżawiającego.

5. Wyzierzawiający zwróci Dzierżawcy zabezpieczenie należytego wykonania Umowy po upływie terminu obowiązywania lub rozwiązaniu Umowy i po protokolarnym przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wyzierzawiającemu, w przypadku jego niewykorzystania w okresie trwania Umowy.

§11

1. W terminie 3 dni od podpisania Umowy, Dzierżawca przedłoży do wglądu Wyzierzawiającemu umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z realizacją Umowy. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
2. Wymagana kwota ubezpieczenia wynosi 500.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia. Ubezpieczenie nie może być ograniczone kwotą franszyzy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania Wyzierzawiającemu na bieżąco aktualnych umów ubezpieczenia, obejmujących kolejne okresy ubezpieczeniowe, w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na okres krótszy niż czas obowiązywania Umowy.

§12

1. W terminie 7 dni od daty podpisania Umowy Wyzierzawiający i Dzierżawca przystąpią do czynności przekazania przedmiotu dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do oddania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonym, tj. bez pogorszeń wykraczających poza stan wynikający z normalnego zużycia przedmiotu dzierżawy.
3. Po upływie okresu obowiązywania umowy Wyzierzawiający oświadczy, czy Dzierżawca ma usunąć nakłady, czy też zachowa je.
4. W przypadku wezwania Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego do usunięcia nakładów, Dzierżawca dokona ich usunięcia w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Po tym terminie zostanie sporządzony protokół wskazujący listę napraw, które winien przeprowadzić Dzierżawca na swój koszt w celu przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego, z podaniem terminu ich usunięcia. Po usunięciu przez Dzierżawcę stwierdzonych usterek zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu dzierżawy.
5. W przypadku zachowania nakładów przez Wyzierzawiającego, zostanie sporządzony protokół wskazujący m.in. listę napraw przedmiotu dzierżawy, które winien przeprowadzić Dzierżawca na swój koszt w celu przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy oraz postanowień niniejszej umowy, z określeniem terminu ich usunięcia. Po usunięciu przez Dzierżawcę stwierdzonych uszkodzeń lub usterek zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy.

6. Czynności zdawczo-odbiorcze przedmiotu dzierżawy zostaną przeprowadzone w okresie nie dłuższym niż 1 miesiąc.
7. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo zachowania nakładów na przedmiot dzierżawy dokonanych przez Dzierżawcę bez obowiązku rozliczenia z Dzierżawcą. W przypadku zachowania nakładów Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia o zwrot kosztów.
8. Wyzierzawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia przez Dzierżawcę obiektu małej gastronomii na rzecz przyszłego dzierżawcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym na kolejne lata na zasadach określonych przez strony, za uprzednią pisemną zgodą Wyzierzawiającego.
9. W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze stron w trakcie jej trwania, ust. 2-8 stosuje się odpowiednio.
10. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4 Wyzierzawiający dokona potrzebnych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
11. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawia się w terminie wyznaczonym na dokonanie odbioru, protokół zdawczo – odbiorczy zostanie sporządzony jednostronnie przez Wyzierzawiającego, a Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony o terminie sporządzenia i treści protokołu zdawczo – odbiorczego.

§13

1. W przypadku zajmowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy również po terminie, o którym mowa w §12 ust. 6 umowy, Wyzierzawiający naliczał będzie opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie. Za niepełny miesiąc zajęcia przedmiotu dzierżawy bez tytułu prawnego Wyzierzawiający naliczy opłatę, o której mowa w zdaniu pierwszym, proporcjonalnie do czasookresu zajęcia.
2. W razie zawnionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy, Wyzierzawiający może zażądać kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta zł) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia, następujący po terminie wyznaczonym przez Wyzierzawiającego w wezwaniu, o którym mowa w § 6 ust. 7.
3. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregośkolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wyzierzawiający może, niezależnie od nałożenia kary po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego co najmniej 14 (czternasto-) dniowego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na jego koszt i ryzyko. W wypadkach zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP dodatkowy termin może być określany w godzinach. Za moment otrzymania

wezwania strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 4 ust. 5.

4. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego, Umowy na podstawie § 4, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10 (dziesięcio-) krotności sumy ostatniego Czynszu Dzierżawnego.

§14

Wierzytelności związane z realizacją niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem obrotu (cesji ani przelewu) na rzecz osób trzecich bez pisemnej uprzedniej zgody Wydierżawiającego.

§15

1. Wydierżawiający oświadcza, iż upoważnionym do realizacji zapisów niniejszej Umowy jest Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Krakowie, z prawem dalszej substytucji. Jednocześnie Wydierżawiający może wyznaczać inny podmiot lub osoby reprezentujące go w stosunkach z Dzierżawcą w zakresie wszelkich lub niektórych praw i obowiązków wynikających z Umowy, co Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje.
2. Dla osób reprezentujących Dzierżawcę lub wskazanych przez Dzierżawcę do kontaktu obowiązuje klauzula informacyjna zawarta w załączniku nr 4 do Umowy. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować wszystkie osoby fizyczne związane z realizacją niniejszego porozumienia (w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą), których dane osobowe w jakiegokolwiek formie będą udostępnione Wydierżawiającemu, o treści klauzuli informacyjnej.
3. Dzierżawca ponosi wobec Wydierżawiającego pełną odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, o drogach publicznych, prawa ruchu drogowego, o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym oraz prawa budowlanego.
6. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wydierżawiającego.
7. Wszystkie wymienione w Umowie załączniki stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§16

Integralnymi załącznikami do niniejszej umowy są:

1. Informacja o Warunkach Konkursu,

2. Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU),
3. Obligatoryjny Program Funkcjonalny (OPF),
4. Klauzula informacyjna,
5. Kserokopia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
6. Lokalizacja obiektu,
7. Odpis z KRS lub CEIDG Dzierżawy,
8. Kserokopia dowodu wniesienia zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

Dzierżawca:

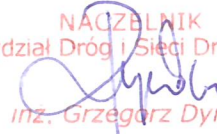
Wydierżawiający:

p.o. Z-ca Dyrektora Oddziału
ds. Ekonomiczno-Finansowych



mgr Ewa Jasica

NACZELNIK
Wydział Dróg i Sieci Drogowej



inż. Grzegorz Dyrda

