

UMOWA DZIERŻAWY

Niniejsza umowa, zwana dalej „Umową” została zawarta we Wrocławiu w dniu, pomiędzy:

Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, w imieniu i na rzecz, której działają, na podstawie udzielonych pełnomocnictw :

--.....,
--.....,

Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław

zwanych dalej **Wydzierżawiającym**

a:

....., zam. ul.,-....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:,-....., ul., wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej Urzędu w pod numerem / do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem , NIP:, REGON:
zwanym dalej **Dzierżawcą**.

zgodnie z art. 22 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U z 2016 r., poz. 1440) strony ustalają :

§1

1. Podstawą do zawarcia umowy stanowi wynik przeprowadzonego przetargu z dniar.
2. Wydzierżawiający wydzierżawi część działki nr **498** oraz całą działkę nr **89/2, AM-1** obręb **Nowa Wieś** gmina Bolesławiec, o łącznej powierzchni **19.100,0 m2** stanowiącej parking drogowy **LIPIANY** przy autostradzie **A-18** w km **74+000** strona **prawa** z przeznaczeniem na prowadzenie stacji paliw, działalności związanej z obsługą ruchu oraz utrzymywanie parkingu i prowadzenie działalności gastronomicznej oraz oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie wyżej wymienioną nieruchomość, której właścicielem jest Skarb Państwa.
3. Integralnym składnikiem niniejszej umowy jest oferta oferenta wraz z załącznikami.
4. Dzierżawca będzie prowadził działalność związaną z prowadzeniem stacji paliw oraz usługami handlowo – gastronomicznymi.

5. Z chwilą rozwiązania i wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest usunąć na swój koszt wykonane przez siebie elementy zagospodarowania bez prawa dochodzenia zwrotu ich wartości czy odszkodowania, z zastrzeżeniem elementów zagospodarowania parkingu będących własnością Skarbu Państwa.

Cały zakres robót Dzierżawca wykona na koszt własny z zastrzeżeniem § 4 pkt. 13.

6. Reklamy nie stanowią elementów zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, a w zakresie ich lokalizacji należy uzyskać odrębną decyzję od Zarządcy Drogi (Wydzierżawiającego).

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość opisaną w § 1 ust 2 Umowy (przedmiot dzierżawy) w celu prowadzenia działalności tj. prowadzenie stacji paliw oraz usług handlowo - gastronomicznych, a Dzierżawca nieruchomość tą przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się płacić umówiony czynsz.
2. Stan określonej w § 1 nieruchomości stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez Rejon w Lubaniu oraz Dzierżawcę niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy nie później niż w terminie 14 dni. Protokół winien zawierać listę wyposażenia parkingu (w tym przyłączy) ze wskazaniem jego właścicieli.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, otrzymał numer identyfikacyjny NIP-.....-..... oraz upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do ich odbioru.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i że z tytułu niniejszej umowy naliczy i odprowadzi podatek VAT.

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) Korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lub modernizacja przedmiotu dzierżawy opisanego w § 1 wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
 - 2) Utrzymywania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie i w tym celu dokonywania wszelkich napraw i remontów przedmiotu dzierżawy na własny koszt. Utrzymywanie w dobrym stanie obejmuje również dbałość o funkcjonowanie, bezpieczeństwo i czystość przedmiotu dzierżawy.

- 3) Utrzymanie wyposażenia parkingu (dotychczasowego lub nowego) w stanie nie niższym od aktualnego.
- 4) Odśnieżania i likwidowania śliskości zimowej na parkingu.
- 5) Utrzymania zieleni, w tym wykaszania trawników, przycinania żywopłotów, itp.
- 6) Na własny koszt wyposażenie parkingu w kosze na śmieci wraz z wywożeniem śmieci i opróżniania sanitariatów.
- 7) Nieodpłatnego udostępniania miejsc postojowych i toalet dla podróżnych.
- 8) Utrzymania sanitariatów w czystości według wskazań odpowiednich władz sanitarnych.
- 9) Uiszczania terminowo czynszu dzierżawnego.
- 10) Uiszczania terminowo opłat za media i wywóz nieczystości z całego terenu, będącego przedmiotem dzierżawy.
- 11) Utrzymania oświetlenia terenu parkingu przy ilości punktów nie mniejszej niż dotychczas.
- 12) Zwrotu podatku od nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. nr 121 poz. 844 ze zm.) według stawek obowiązujących na terenie Gminy Bolesławiec, poprzez opłacenie noty obciążeniowej wystawionej przez Rejon w Lubaniu.
- 13) Oddania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonym, tj. bez pogorszeń wykraczających poza stan wynikający z normalnego zużycia przedmiotu dzierżawy.
- 14) Dokonywania bieżących i okresowych przeglądów obiektów budowlanych zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165, 1250 ze zm.) w obecności pracownika Rejonu z równoczesnym wpisem do książki obiektu budowlanego oraz corocznego przekazywania Wydierżawiającemu kserokopii ww. książki z aktualnie naniesionymi informacjami o wymaganych przeglądach nie później niż w ciągu 14 dni od przeprowadzenia przeglądu.
- 15) Ochrony przedmiotu dzierżawy przez zabezpieczenie go przed ingerencją osób, które zakłócają spokój i porządek oraz przed kradzieżą i dewastacją a w razie konieczności alarmowania odpowiednich służb.
- 16) Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk a w tym od:
 - dewastacji związanej z kradzieżą,
 - szkód przepięciowych,
 - zalania na skutek nieszczelności dachu, rynien, szczelin w złączeniach płyt i uszkodzeń stolarki okiennej,
 - katastrofy budowlanej,

- innych zdarzeń losowych, jakimi mogą być: ogień, huragan, deszcz nawalny, napór śniegu lub lodu, silny wiatr, uderzenie pioruna, oraz przedłożyć kserokopię aktualnej polisy ubezpieczeniowej mienia do Rejonu w Lubaniu.

17)Przestrzegania i wykonywania obowiązków wynikających z załącznika nr 3 do Warunków Przetargu („Szczegółowe specyfikacje”).

18)Zawarcia umowy na wywóz nieczystości (tj. np: śmieci, ścieków) z właściwym przedsiębiorcą i przekazanie kserokopii ww. umowy do Rejonu w Lubaniu.

2. Opłaty wymienione w ust. 1 pkt. 9 i 12 Dzierżawca uiszczał będzie na konto Wydzierżawiającego.

§5

1. Wydzierżawienie (poddzierżawienie) części przedmiotu dzierżawy, wskazanej przez dzierżawcę osobie trzeciej, jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy Wydzierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę po określeniu zasad poddzierżawy.

Przedmiot takiej dzierżawy (poddzierżawy) w szczególności nie może być związany z przeniesieniem własności elementów wyposażenia parkingu, czy też zawarciem umów dot. mediów czy wywozu śmieci i nieczystości, na poddzierżawcę.

2. Wydzierżawienie części przedmiotu dzierżawy następuje w drodze odrębnej umowy dzierżawy między Dzierżawcą a wskazaną osobą trzecią. Za działanie lub zaniechanie działania Poddzierżawcy odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.

§6

Za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Dzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.

§7

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 niniejszej umowy.

2. W związku z planowaną inwestycją drogową w ramach zadania: „Rozbudowa odcinków autostrady A-4 Wrocław – Krzyżowa i A-18 Krzyżowa – Golnice z dostosowaniem do wymaganych parametrów techniczno-budowlanych dla autostrad płatnych” Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia zawartej umowy zgodnie z treścią zapisu § 9 niniejszej umowy dzierżawy.

§8

1. Strony ustalają, iż każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem, § 9 umowy.
2. Po wypowiedzeniu umowy Dzierżawca usunie wykonane przez siebie elementy zagospodarowania nie będące własnością Skarbu Państwa bez prawa dochodzenia zwrotu ich wartości czy odszkodowania.
Rozpoczęcie i zakończenie robót rozbiórkowych ww. elementów zagospodarowania Dzierżawca wykona w terminie wynikającym z wypowiedzenia. Po zakończeniu robót Dzierżawca uporządkuje teren w celu przekazania go zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 pkt. 13. Cały zakres rozbiórki Dzierżawca wykona na koszt własny.
3. Oświadczenie strony w przedmiocie wypowiedzenia Umowy wymaga formy pisemnej.

§9

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku;
 - 1) gdy nieruchomość okaże się niezbędna dla realizacji zadań statutowych przez GDDKiA (np.: remont, rozbudowa, przebudowa drogi, itd.).
 - 2) dopuszczenia się przez Dzierżawcę zwłoki w płatności czynszu lub innych opłat, do uiszczania których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy za jeden pełny okres płatności,
 - 3) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub zasadniczej zmiany przedmiotu działalności lub modernizacji przedmiotu dzierżawy lub też oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej z naruszeniem postanowień niniejszej umowy.
2. Wydzierżawiający nie będzie ponosił żadnych skutków materialno-prawnych wobec osób trzecich, z którymi Dzierżawca posiada odrębny stosunek prawny wynikający z realizacji przedmiotu umowy.
3. Z chwilą wypowiedzenia umowy Dzierżawca zaprzestanie prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej na terenie określonym w § 1 ust. 2, a najpóźniej w terminie 1 miesiąca od wypowiedzenia usunie elementy zagospodarowania terenu nie będące własnością Skarbu Państwa. Po zakończeniu robót Dzierżawca uporządkuje teren w celu przekazania go zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 pkt. 13. Cały zakres rozbiórki Dzierżawca wykona na koszt własny.
4. Oświadczenie strony w przedmiocie wypowiedzenia Umowy wymaga formy pisemnej.

§10

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy następuje w terminie opisanym w § 2 pkt 2 protokolarnie. Protokół ten stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że Wydierżawiający nie ma zobowiązań ani obowiązków w zakresie osiągania przez Dzierżawcę obrotów lub przychodów z tytułu działalności na wydierżawianej nieruchomości lub rentowności działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że dokonał własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością wydierżawionej nieruchomości oraz prowadzenia obsługi podróźnych, jak również ryzyk związanych z zawarciem niniejszej umowy na warunkach w niej przewidzianych oraz, że znany mu jest stan przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca potwierdza, że przyjmuje na siebie ryzyko związane ze zmianami prawa, działaniami Wydierżawiającego w zakresie wynikającym z zarządzania siecią drogową (m.in.: remont, rozbudowa, przebudowa drogi, itd.) oraz zmianą, po zawarciu umowy, także nadzwyczajną, warunków ekonomicznych lub zaistnieniem innego rodzaju okoliczności, które mogą mieć wpływ na działalność Dzierżawcy lub funkcjonowanie parkingu oraz że nie będzie z tego tytułu dochodzić roszczeń.

§11

1. Za dzierżawioną nieruchomość opisaną w § 1 ust. 2 Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz, na który składa się :
 - a. czynsz dzierżawny wynoszący:

rocznie: zł netto (słownie netto:/100),
..... zł brutto (słownie brutto:/100) łącznie z podatkiem VAT 23%,
płatny miesięcznie w kwocie zł netto (słownie netto:/100), zł brutto (słownie brutto:/100) łącznie z podatkiem VAT 23% z góry do 10 dnia miesiąca, poczynając od r. na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na konto Oddziału we Wrocławiu,
 - b) opłata z tytułu podatku od nieruchomości wymieniona § 4 ust. 12 niniejszej umowy, której wysokość oraz termin jej uregulowania zostanie określony przez Rejon w Lubaniu w formie oddzielnego pisma zgodnego ze zgłoszoną deklaracją podatkową. Wysokość podatku będzie ulegała zmianom zgodnie z ustalonymi uchwałami Rady Gminy Bolesławiec.
2. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą poszczególnych rat czynszu

Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe.

3. Stawki czynszu będą waloryzowane przez Wydierżawiającego raz w roku (począwszy od roku następnego tj. 2018 r.) poprzez zwiększenie jego wartości o kwotę wynikającą z pomnożenia stawki obowiązującego czynszu netto przez wskaźnik inflacji, podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły, jednak nie mniejszą niż 2%. Nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od początku roku kalendarzowego i zostanie potwierdzona aneksem do niniejszej umowy.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu z innych przyczyn, jeżeli wynikać to będzie z przepisów nakładających na Wydierżawiającego dodatkowe obciążenia finansowe związane z przedmiotem nieruchomości.
5. W przypadku zmiany stawki podatku VAT kwota brutto będzie odpowiednio zmieniona na podstawie aneksu do niniejszej umowy.
6. Czynsz dzierżawny należy wpłacać na konto:

BGK O/WROCŁAW

39 1130 1033 0018 8129 2720 0004

§12

1. Tytułem należytego zabezpieczenia wykonania przez Dzierżawcę warunków umownych ustala się zabezpieczenie w wysokości 10 % wartości rocznego czynszu brutto wskazanego w § 11 umowy.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 winno być wniesione w formie pieniężnej (PLN), najpóźniej w dniu podpisania umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy winno być wpłacone na konto:

BGK O/WROCŁAW

85 1130 1033 0018 8129 2790 0001

które stanowi oprocentowany rachunek bankowy.

4. Wydierżawiający, na pisemny wniosek Dzierżawcy, wskazujący konto rachunku bankowego, zwróci zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew w przypadku uznania przez Wydierżawiającego, że umowa została należycie wykonana.

W przypadku gdyby Dzierżawca nie wykonał obowiązku lub obowiązków wynikających z zapisów niniejszej umowy Wydierżawiający zatrzyma zabezpieczenie tytułem zadośćuczynienia.

§13

Na parkingu mogą mieć miejsce okresowe utrudnienia ograniczające działalność Dzierżawcy z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy (np.: rozbudowa, przebudowa drogi, remont, itp.) z tego to powodu Wydierżawiający na wniosek zainteresowanego Dzierżawcy może wyrazić zgodę na ubieganie się o czasowe obniżenie czynszu dzierżawnego za czas utrudnień, podczas których nastąpiło zakłócenie funkcjonowania dzierżawy.

§14

Rejon w Lubaniu prowadzi bieżący nadzór nad należyтым wykonywaniem warunków umowy przez Dzierżawcę.

§15

1. W ostatnim dniu stosunku dzierżawy, w związku z koniecznością wypełnienia obowiązku umownego o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 13, strony przystępują do czynności zdawczo-odbiorczych i sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy (odbiór) ze stanu przedmiotu dzierżawy, podając m.in. listę napraw, które winien przeprowadzić na swój koszt Dzierżawca w celu przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego, wynikającego z normalnego zużycia przedmiotu dzierżawy. Ww. protokół, bez zastrzeżeń Wydierżawiającego, stanowi jedną z podstaw do zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Wydierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt Dzierżawcy korzystając z zatrzymanego zabezpieczenia o którym mowa w § 12.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawia się w terminie wyznaczonym na dokonanie odbioru, protokół zdawczo-odbiorczy zostanie sporządzony jednostronnie przez Rejon w Lubaniu, a Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony o terminie sporządzenia i treści protokołu zdawczo-odbiorczego.

§16

1. Na dzierżawionym parkingu mogą mieć miejsce okresowe kontrole pojazdów. Z tego powodu Wydierżawiający wyraża zgodę Dzierżawcy na ubieganie się o obniżenie czynszu dzierżawnego za godziny kontroli w dniach, podczas których nastąpiły zakłócenia w funkcjonowaniu parkingu.
2. Strony ustalają, że dzierżawca będzie ubiegał się o obniżkę czynszu za miesiąc miniony w terminie 10 dni roboczych od dnia zakończenia miesiąca. Czynsz będzie obniżony za miesiąc następny wyłącznie na wniosek Dzierżawcy i na podstawie „Protokołu potwierdzającego odbyłą kontrolę pojazdów”, podpisanego przez kontrolujących. Wysokość obniżenia będzie zależeć od ilości godzin, podczas których miały miejsce kontrole.

§17

W przypadku gdyby Dzierżawca zajmował przedmiot dzierżawy również po rozwiązaniu umowy dzierżawy Wyzierżawiający naliczał będzie karę umowną z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy w wysokości 10,0 % wartości czynszu (liczoną od wartości czynszu brutto) za każdy dzień bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy.

§18

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności i będą wprowadzone aneksem podpisanym przez obie strony.

§19

Strony ustalają, iż sądem właściwym do rozstrzygania sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy będzie Sąd we Wrocławiu.

§20

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach - 1 egz. dla Dzierżawcy i 3 egz. dla Wyzierżawiającego.

Wyzierżawiający

Dzierżawca

1/

1/

2/

2/