

UMOWA Nr

W dniu roku w Krakowie pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad reprezentowanym przez Oddział w Krakowie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 25, NIP 675-12-72-475, REGON 017511575 – 00075, w dalszej treści Umowy zwanym **„Wydzierżawiającym”**, działającym przez pełnomocników:

Pana Tomasza Pałasińskiego - Dyrektora Oddziału

Panią Agnieszkę Wachowską - Zastępcę Dyrektora Oddziału

a

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

.....
w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert z dnia została zawarta umowa dzierżawy, o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość – działka o nr ewidencyjnym 1318/7, dla której Sąd Rejonowy w Wadowicach prowadzi księgę wieczystą o nr KR1W/00019269/9, zlokalizowana przy drodze krajowej nr 52 w km 60+080 (str. lewa) w m. Brody, na której położony jest parking.
2. Przedmiot dzierżawy jest przeznaczony:
 - pod obiekt małej gastronomii zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU),
 - do eksploatacji terenu nieruchomości 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. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem przedmiotu dzierżawy – nieruchomości opisanej w §1 ust. 1.

§2

1. Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.) Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość opisaną w §1 niniejszej Umowy w celu zagospodarowania części terenu pod obiekt małej gastronomii oraz eksploatacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z zapisami PFU, OPF oraz postanowieniami umowy.
2. Wydzierżawiający nie przewiduje zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

§3

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony**, tj. od dnia **01.07.2014 r.** do **30.06.2024 r.**
2. Dzierżawca w terminie 9 miesięcy od dnia **01.07.2014 r.** zagospodaruje przedmiot dzierżawy poprzez wybudowanie obiektu małej gastronomii, zgodnie z zapisami PFU.
3. Strony przewidują możliwość zmiany terminu określonego w ust. 2, lecz nie dłużej niż o 3 miesiące, 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. Dzierżawca zawiadomi na piśmie Wydierżawiającego o rozpoczęciu działalności gastronomicznej w terminie 7 dni od daty udostępnienia obiektu gastronomicznego dla użytkowników parkingu.

§4

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

§5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) zagospodarowania przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w umowie poprzez wybudowanie obiektu małej gastronomii w wyznaczonej przez Wydierżawiającego lokalizacji. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie usytuowania, 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 9 (dziewięciu) miesiącach od dnia **01.07.2014 r.**, z zastrzeżeniem §3 ust. 3,
- 2) pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego o rozpoczęciu działalności gastronomicznej w ciągu 7 dni od daty udostępnienia obiektu gastronomicznego dla użytkowników parkingu,
- 3) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z warunkami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF), stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
- 4) udostępnienia parkingu wszystkim użytkownikom drogi oraz organowym kontroli drogowej (Policji, Inspekcji Transportu Drogowego, Służbie Celnej) bezpłatnie i bez ograniczeń, jak również obiektów wybudowanych przez zarządcę drogi na przedmiotowym parkingu.

§6

Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierzawiajacego, Dzierzawca nie moze oddawac przedmiotu dzierzawy osobie trzeciej do bezplatnego uzywania ani go poddzierzawiac lub oddawac do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

§7

1. Stronom przysluguje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesiecznego okresu wypowiedzenia.
2. Wyzdierzawiajacy moze rozwiacz umowe ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
 - 1) opoznienia sie przez Dzierzawce w platnosci czynszu lub innych oplac, do uiszczania ktorych Dzierzawca jest zobowiazany na podstawie niniejszej umowy, za dwa pelne okresy platnosci,
 - 2) dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierzawy lub zmiany przedmiotu dzialalnosci lub modernizacji przedmiotu dzierzawy,
 - 3) oddania przedmiotu dzierzawy w poddzierzawe, do bezplatnego uzywania lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego z naruszeniem §6 umowy,
 - 4) niedotrzymanie terminu, o ktorym mowa w §3 ust. 2, z zastrzezeniem §3 ust. 3.
3. W przypadku, o ktorym mowa w ust. 2 pkt. 1 Wyzdierzawiajacy wezwie Dzierzawce pisemnie do uregulowania zaleglych platnosci oraz innych zobowiazan wymienionych w §10 w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, a po bezskutecznym uplywie tego terminu, moze wypowiedziec umowe ze skutkiem natychmiastowym.

§8

Dzierzawca oswiadcza, iz znany mu jest stan przedmiotu dzierzawy i przystosuje przedmiot dzierzawy do umowionego uzytku zgodnie z warunkami okreslonymi w umowie we wlasnym zakresie i na swój koszt bez dochodzenia od Wyzdierzawiajacego zwrotu poniesionych na ten cel nakladow finansowych tak w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu (wygasnięciu).

§9

1. Dzierzawca zobowiazuje sie do zaplaty Wyzdierzawiacemu czynszu miesiecznego netto PLN, powiekszonego o належny podatek VAT ... % (kwota brutto PLN), w terminie 14 dni liczac od daty otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy GDDKiA wskazany w fakturze (platnosc z gory). Za date platnosci uważa sie dzien uznania rachunku Wyzdierzawiacego.
2. Na Dzierzawcy spoczywac bedzie obowiazek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomosci, a to na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy o podatkach i oplatach lokalnych.
3. W terminach wskazanych w ustawie Dzierzawca zglosi we wlasciwym Urzedzie Gminy obowiazek podatkowy i uisci wymagany podatek od nieruchomosci. Dzierzawca zobowiazuje sie w ciagu 30 dni od daty powstania obowiazku podatkowego zwiazanego z obiektem gastronomicznym, o ktorym mowa w §3 ust. 2 oraz do dnia 31 stycznia w kolejnych latach trwania umowy przedkladac Wyzdierzawiacemu dowod

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 Wyzdierzawiającego. Wyzdierzawiający 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 podpisania umowy lub od początku miesiąca do daty zakończenia obowiązywania umowy.
6. Do czasu rozpoczęcia działalności gospodarczej, lecz nie później niż do końca 9 (dziewiątego) miesiąca obowiązywania umowy, Dzierżawca będzie uiszczał czynsz w wysokości 50% czynszu miesięcznego brutto, wymienionego w ust. 1.
7. W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w §3 ust. 3, skutkującej brakiem możliwości rozpoczęcia działalności gastronomicznej w terminie określonym w §3 ust. 2, Dzierżawca może zwrócić się do Wyzdierzawiającego o rozważenie możliwości wydłużenia okresu, przez który będzie uiszczał 50% czynszu miesięcznego brutto. Wyzdierzawiający rozważy zasadność wniosku przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności. Brak pisemnej akceptacji wniosku Dzierżawy w terminie 14-stu dni od daty doręczenia wniosku oznacza jego nieuwzględnienie.
8. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu miesięcznego naliczane będą odsetki ustawowe.
9. Stawka czynszu miesięcznego będzie waloryzowana przez Wyzdierzawiającego raz w roku (począwszy od roku 2016) średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, publikowanym w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS.
10. Zwaloryzowana stawka czynszu miesięcznego będzie obowiązywała od stycznia do grudnia danego roku i zostanie wprowadzona aneksem do umowy.
11. W przypadku zmiany przez władzę ustawodawczą procentowej stawki podatku VAT określonej w ust. 1, kwota brutto czynszu dzierżawy zostanie aneksem do niniejszej umowy odpowiednio dostosowana.
12. Wyzdierzawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu z innych przyczyn niż wymienione w ust. 8 i 10, jeżeli wynikać to będzie z przepisów nakładających na Wyzdierzawiającego dodatkowe obciążenia finansowe związane z przedmiotem nieruchomości lub zmiany stanu prawnego. Zmiana ta wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§10

Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów w mediów związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem parkingu:

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 Wyzdierzawiającego 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 Wydierżawiającego.

1.2. Dostarczanie i zużycie wody.

- 1.2.1. Rozliczenie za zużytą wodę odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania licznika wg cen sprzedaży wody określonych w umowie zawartej przez Wydierżawiającego.
- 1.2.2. GDDKiA dokona pomiaru ilości wody na podstawie wskazań licznika 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.

Koszty z tytułu wywozu śmieci i ich unieszkodliwiania ponosi Dzierżawca.

Unieszkodliwienie śmieci pochodzących z kontenerów ustawionych na terenie parkingu Dzierżawca powierzy firmie posiadającej zezwolenie 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. Wywóz ścieków

Opłata za opróżnianie zbiornika bezodpływowego będzie płatna przez Dzierżawcę właściwemu odbiorcy ścieków wg odrębnie zawartych umów. Wydierżawiający ma prawo zażądać od Dzierżawcy udokumentowania wywozu ścieków sanitarnych z terenu nieruchomości.

Dzierżawca winien własnym kosztem i staraniem zapewnić odbiornik nieczystości ciekłych pochodzących z obiektu małej gastronomii.

§11

- 1. W terminie 3 dni od podpisania umowy, Dzierżawca przedłoży do wglądu Wydierżawiającemu umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z realizacją Umowy. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi załącznik do niniejszej umowy.
- 2. Wymagana kwota ubezpieczenia wynosi co najmniej 20.000 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia. Ubezpieczenie nie może być ograniczone kwotą franszyzy.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiający oświadczy, czy Dzierżawca ma usunąć nakłady, czy też zachowa je.
4. W przypadku wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego 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 na swój koszt Dzierżawca 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. Czynności zdawczo-odbiorcze przedmiotu dzierżawy zostaną przeprowadzone w okresie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty zakończenia obowiązywania umowy.
6. Wydierżawiającemu 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.
7. Wydierżawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia przez Dzierżawcę obiektu małej gastronomii na rzecz przyszłego Dzierżawcy wyłonionego w postępowaniu konkursowym na kolejne lata, na zasadach określonych przez strony za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego.
8. W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze stron w trakcie jej trwania, ust. 2-7 stosuje się odpowiednio.
9. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4 Wydierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
10. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawi się w terminie wyznaczonym na dokonanie odbioru, protokół zdawczo – odbiorczy zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego, a Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony o terminie sporządzenia i treści protokołu zdawczo – odbiorczego.

§13

W przypadku zajmowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy również po terminie, o którym mowa w §12 ust. 5 umowy, Wydierżawiający naliczał będzie opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie. Za niepełny miesiąc zajęcia przedmiotu dzierżawy bez tytułu prawnego Wydierżawiający naliczy opłatę, o której mowa w zdaniu pierwszym, proporcjonalnie do czasookresu zajęcia.

§14

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

§15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§17

Strony ustalają, iż sądem właściwym do rozstrzygania sporów mogących wynikać z niniejszej umowy będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§18

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

§19

Integralnymi załącznikami do niniejszej umowy są:

1. Informacja o Warunkach Konkursu,
2. Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU),
3. Obligatoryjny Program Funkcjonalny (OPF),
4. Kserokopia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
5. Odpis z KRS lub CEIDG Dzierżawy.

Dzierżawca:

Wydierżawiający: