

## 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 Jacka Grygę - 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 505/1, dla której Sąd Rejonowy w Miechowie prowadzi księgę wieczystą o nr KR1W/00019269/9, na której położony jest parking, stanowiący część pasa drogowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 260), zlokalizowany przy drodze krajowej nr 7 w km 608+500 (str. prawa).
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. Wydierżawiający 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 z późn. zm.) Wydierżawiający 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. Wydierżawiający nie przewiduje zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

### §3

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony**, tj. na okres **10 lat** od dnia podpisania umowy.
2. Dzierżawca w terminie 9 miesięcy od dnia podpisania umowy zagospodaruje przedmiot dzierżawy poprzez wybudowanie obiektu małej gastronomii, zgodnie z zapisami PFU.
- 2\*) *Dzierżawca w terminie 2 miesięcy od dnia podpisania umowy zaadaptuje istniejący budynek na potrzeby prowadzenia działalności gastronomicznej oraz obsługi podróżnych, zgodnie z zapisami PFU.*
3. Strony przewidują możliwość zmiany terminu określonego w ust. 2, lecz nie dłużej niż o *3 miesiące/1 miesiąc*\*, 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 nowego/zaadaptowanie istniejącego*\*) 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*)/2 (*dwóch*) \*) miesiącach od dnia podpisania umowy, 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) od dnia podpisania umowy 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 Wyzdierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać lub oddawać do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

## **§7**

1. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) opóźnień 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 zmiany przedmiotu działalności lub modernizacji przedmiotu ,
  - 3) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, do bezpłatnego używania lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego z naruszeniem §6 umowy,
  - 4) niedotrzymania terminu, o którym mowa w §3 ust. 2, z zastrzeżeniem §3 ust. 3.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1 Wyzdierżawiający wezwie Dzierżawcę pisemnie do uregulowania zaległych płatności oraz innych zobowiązań wymienionych w §10 w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, a po bezskutecznym upływie tego terminu, może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

## **§8**

Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan przedmiotu dzierżawy i przystosuje przedmiot dzierżawy do umówionego użytku zgodnie z warunkami określonymi w umowie we własnym zakresie i na swój koszt bez dochodzenia od Wyzdierżawiającego zwrotu poniesionych na ten cel nakładów finansowych tak w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).

## **§9**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzdierżawiającemu czynszu miesięcznego netto ..... PLN, powiększonego o należny podatek VAT ... % (kwota brutto ..... PLN), w terminie 14 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 Wyzdierżawiającego.
2. Na Dzierżawcy spoczywać będzie 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 uiści wymagany podatek od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się w ciągu 30 dni od daty powstania obowiązku podatkowego związanego od z obiektem gastronomicznym, o którym mowa w §3 ust. 2 w pierwszym roku obowiązywania umowy oraz do dnia 31 stycznia w kolejnych latach trwania umowy przedkładać Wyzdierżawiającemu 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 Wydierżawiającego. Wydierżawiający 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)/2 (drugiego) \*) 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 Wydierżawiającego o rozważenie możliwości wydłużenia okresu, przez który będzie uiszczał 50% czynszu miesięcznego brutto. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu z innych przyczyn niż wymienione w ust. 8 i 10, jeżeli wynikać to będzie z przepisów nakładających na Wydierżawiającego 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 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 Wydierżawiającego 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.

Dzierżawca winien własnym kosztem i staraniem doprowadzić wodę do obiektu.

## 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 50.000 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 Wydzierżawiający oświadczy, czy Dzierżawca ma usunąć nakłady, czy też zachowa je.
4. W przypadku wezwania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiającemu 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.
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 Wydzierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
10. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawia się w terminie wyznaczonym na dokonanie odbioru, protokół zdawczo – odbiorczy zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydzierżawiającego, 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, Wydzierżawiający naliczał będzie opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie. Za niepełny miesiąc zajęcia przedmiotu dzierżawy bez tytułu prawnego Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.

### **§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:**

<sup>\*)</sup> wybór wariantu po przeprowadzeniu postępowania konkursowego