

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu _____ 2019 roku w _____ pomiędzy:

Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,
w imieniu którego działają na podstawie pełnomocnictwa:

Oddziału GDDKiA w Kielcach ul. Paderewskiego 43/45, kod pocztowy 25 – 950 Kielce, (w dalszej treści umowy zwaną „**Wydzierżawiającym**”)

a

_____ ul. _____, kod pocztowy _____, wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem _____, prowadzonej przez _____ / wpisaną

do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____, REGON _____, KRS _____, NIP _____ (w dalszej treści umowy zwanym „**Dzierżawcą**”), reprezentowanym przez:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że działa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa jako mający w trwałym zarządzie zabudowaną nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa położoną w obrębie Potok Mały, a oznaczoną jako część działek nr 668/1, 668/3, 668/4, 669/1, 669/2, 670, 674/2, 454/1, 454/1, 273/1, 274/6, 274/9, 274/9, 274/12, 275/1, 275/5 o pow. 2,2269 ha.

a) W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi stacja paliw połączona z punktem obsługi gastronomicznej podróżnych (budynki o powierzchni użytkowej 290m²) oraz miejscami parkingowymi położonymi w pasie drogowym drogi S-7.

b) Parking jest przeznaczony do obsługi użytkowników drogi ekspresowej S-7.

c) Przedmiot dzierżawy został oznaczony linią koloru czerwonego na mapie poglądowej będącej załącznikiem nr 1 do przedmiotowej umowy.

§ 2

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę dzierżawcy nieruchomość określoną w §1, w tym budynki o powierzchni użytkowej 290 m².

§ 3

Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy tylko i wyłącznie na cele prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu stacji paliw wraz z obsługą gastronomiczną podróżnych.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia **01.09.2019r.** do dnia **31.03.2020r.**
2. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca ma obowiązek z dniem wygaśnięcia umowy opuścić nieruchomość wraz z mieniem stanowiącym jego własność.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawy w wysokości brutto _____ zł (słownie złotych: _____) w tym należny podatek VAT _____ zł z góry za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego na rachunek bankowy: nr _____ w terminie **14** dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. W przypadku zwłoki w zapłacie dzierżawca ma obowiązek zapłaty ustawowych odsetek za czas opóźnienia w płatnościach.



Dzierżawca upoważnia niniejszym do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy i przesyłania ich pocztą. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku dzierżawcy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do wystawiania deklaracji podatkowej obejmującej przedmiot dzierżawy i uiszczania wszelkich zobowiązań podatkowych wynikających także z przepisów odrębnych bezpośrednio do właściwego organu podatkowego.

§ 6

Przekazanie nieruchomości w użytkowanie Dzierżawcy nastąpi w dniu __.__.2019r.

§ 7

Dzierżawca nie może wydzierżawić przedmiotowej nieruchomości osobom trzecim, oddać w użytkowanie, używanie lub do używania lub posiadania innym osobom fizycznym lub prawnym.

§ 8

Ustala się następujące zasady korzystania z nieruchomości:

1. Dzierżawca we własnym zakresie zabezpiecza mienie będące przedmiotem dzierżawy.
2. Wydierżawiający nie bierze odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.
3. Dzierżawca usuwać będzie we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie usterki i naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Koszt remontów lub modernizacji przedmiotu umowy będzie uprzednio uzgodniony z Wydierżawiającym.
4. Wydierżawiana nieruchomość, wykorzystywana będzie przez Dzierżawcę tylko i wyłącznie na cele działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu stacji paliw wraz z obsługą gastronomiczną podróży.
5. Dzierżawca będzie udostępniał całodobowo i bezpłatnie miejsca postojowe na parkingu o którym mowa w § 1, wszystkim użytkownikom drogi S 7 do korzystania zgodnie z ich przeznaczeniem, a także bezpłatnie udostępniał Inspekcji Transportu Drogowego teren niezbędny do przeprowadzenia kontroli pojazdów.
6. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt będzie utrzymywał porządek i czystość, sprzątał przedmiot dzierżawy oraz zapewni wywóz śmieci i nieczystości.

§ 9

Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzania w każdym czasie kontroli przedmiotu dzierżawy, z prawem wstępu do wszystkich pomieszczeń, w zakresie dotyczącym przestrzegania przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy.

§ 10

1. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest najpóźniej w terminie **7 dni** zwrócić nieruchomość Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym.
2. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu z zastrzeżeniem dokonania poniższych czynności:
 - a) opróżnienia posesji ze wszystkich rzeczy będących własnością Dzierżawcy,
 - b) opróżnienia zbiornika na nieczystości płynne,
 - c) zabezpieczenia stacji paliw, w tym zbiorników na paliwo oraz zbiorników gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w sposób umożliwiający po okresie unieruchomienia ponowny ich rozruch oraz użytkowanie. Na potwierdzenie powyższego należy przedłożyć stosowne protokoły oraz opinie, w tym między innymi opinię rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych,
 - d) rozwiązanie umów na dostawę mediów (termin należy ustalić z pracownikiem GDDKiA),
 - e) przekazania Wydierżawiającemu całkowitej dokumentacji budowlanej, dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentami techniczno-ruchowymi (DTR) oraz instrukcjami eksploatacji, książek serwisowych urządzeń, książek rewizyjnych

z protokołami oraz decyzjami UDT dopuszczającymi urządzenia (zbiorniki) do użytkowania oraz dokumenty potwierdzające sezonowe przeglądy, inne.

3. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu żadnych nakładów poniesionych na nieruchomości objętej niniejszą umową.
4. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej licząc po 500 zł za każdy dzień zwłoki w przekazaniu Wydierżawiającemu przedmiotowej nieruchomości.

§ 11

1. Każda ze Stron jest uprawniona do wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy przed terminem określonym w § 4 ust.1 z uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany na piśmie.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę w ciągu 3 dni tj. bez zachowania 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) Dzierżawca nie będzie realizował zobowiązań określonych w § 8,
 - b) Dzierżawca będzie zalegał z opłatami dłużej niż określono w § 5,
3. Z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w przypadkach określonych w ust. 1 i 2, Dzierżawcy nie służą żadne roszczenia o zwrot poniesionych nakładów lub odszkodowanie z tytułu zaprzestania działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości.

§12

1. Strony ustalają kaucję w wysokości trzech miesięcznych wylicytowanych czynszów netto tj.: _____ zł, (słownie złotych : _____) wpłaconą przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego przed zawarciem umowy.
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego z tytułu dzierżawy np. na pokrycie zaległych rat czynszu wraz z odsetkami.
3. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

§13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

1. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
 - 1) Mapa pogładowa,
 - 2) Warunki Umowy Dzierżawy.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: