

UMOWA DZIERŻAWY

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

Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad - Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddziałem we Wrocławiu, 53-139 Wrocław, ul. Powstańców Śl. 186, reprezentowanym przez:

- Zastępcę Dyrektora Oddziału –,
- Zastępcę Dyrektora Oddziału –,

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a:

....., zam. ul.,, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:, ul., wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej Urzędu w pod numerem, NIP:, REGON:, PESEL:.....
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 2007 r. Nr 19, poz. 115 wraz z późniejszymi zmianami) strony ustalają :

§1

1. Podstawą do zawarcia umowy stanowi wynik przeprowadzonego przetargu z dnia2013 r.
2. Wydzierżawiający wydzierżawi dz. nr 888, obręb Czerna, gmina Nowogrodziec, o powierzchni 1,8 ha stanowiącej Miejsce Obsługi Podróżnych Czerna Południe w ciągu autostrady nr A-4 w km 26+250 strona prawa z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z obsługą ruchu i utrzymanie MOP-u 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 obsługą ruchu w pawilonie gastronomicznym o charakterze tymczasowym na terenie działki określonej w § 1 ust.2, który podłączy do mediów poprzez zamontowanie odpowiednich liczników pomiarowych na własny koszt i własnym staraniem.
5. Dzierżawca wykona tymczasowy obiekt gastronomiczny o powierzchni nie większej niż 40 m2 zgodnie z projektem załączonym do oferty z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz wymogami służb sanitarnych.

6. Dzierżawca wykona tymczasowy obiekt gastronomiczny oraz inne niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia elementy zagospodarowania o charakterze tymczasowym na swój koszt, odpowiedzialność oraz ryzyko powiadamiając o zamiarze wybudowania Wydzierżawiającego w celu uzyskania jego akceptacji.
7. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest usunąć na swój koszt tymczasowy obiekt gastronomiczny i inne elementy zagospodarowania związane z tym obiektem, bez prawa dochodzenia zwrotu ich wartości czy odszkodowania lub na miesiąc przed końcem dzierżawy, albo w ciągu miesiąca od wypowiedzenia umowy, złożyć Wydzierżawiającemu zobowiązanie odsprzedaży ich, za cenę nie wyższą niż średnia rynkowa (dla podobnych obiektów), nowemu dzierżawcy, który zostanie wyłoniony w drodze przetargu. Jeżeli Wydzierżawiający nie wskaże Dzierżawcy nabywcy obiektu w terminie trzech miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do usunięcia tymczasowego obiektu gastronomicznego wraz z innymi elementami zagospodarowania zgodnie z zapisem § 1 ust. 7 niniejszej umowy.
8. W celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 4, w tymczasowym obiekcie gastronomicznym na MOP Czerna Południe, Dzierżawca, zgodnie z warunkami nr TR1/MP/12090/9253/12 z dnia 06.08.2012 r. wydanymi przez Turon Dystrybucja S.A. Oddział w Jeleniej Górze, Dział Rozwoju (w załączeniu), na własny koszt i własnym staraniem przebuduje stację transformatorową zasilającą MOP, po czym nieodpłatnie, protokolarnie przekaze ją na rzecz Wydzierżawiającego bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów związanych z przebudową przedmiotowej stacji transformatorowej. Szczegółowe warunki przebudowy zostaną określone odrębnym Porozumieniem.

§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 usług 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 5 dni.

§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 Wydierżawiającego,
- 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) Utrzymania wyposażenia parkingu (dotychczasowego lub nowego) w stanie nie niższym od aktualnego.
- 4) Utrzymywania sanitariatów w czystości według wskazań odpowiednich władz sanitarnych.
- 5) Odśnieżania i likwidowania śliskości zimowej na parkingu.
- 6) Utrzymania zieleni, w tym wykaszania trawników, przycinania żywopłotów, itp.
- 7) Na własny koszt: wyposażania parkingu w kosze na śmieci oraz wywożenia śmieci, opróżniania sanitariatów i zbiornika na ścieki.
- 8) Nieodpłatnego udostępniania toalet dla podróżnych.
- 9) Uiszczania terminowo czynszu dzierżawnego.
- 10) Uiszczania terminowo opłat za media i wywóz nieczystości o których mowa w pkt. 7) 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 wraz z późn. zm.) według stawek obowiązujących na terenie Gminy Nowogrodziec, 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) Przestrzegania i wykonywania obowiązków wynikających z załącznika nr 3 do Warunków Przetargu („Szczegółowe specyfikacje”).

2. Opłaty za wywóz nieczystości o których mowa w ust. 1 pkt. 10 Dzierżawca uiszczał będzie bezpośrednio podmiotom świadczącym odpowiednie usługi. Na żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca przedstawi dowody uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 2 w szczególności dowody opłat muszą być przedłożone Wydierżawiającemu na 14 dni przed zwrotem przedmiotu dzierżawy w związku z wygaśnięciem niniejszej umowy.

§5

1. Wdzierżawienie części przedmiotu dzierżawy, wskazanej przez Dzierżawcę osobie trzeciej, jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy Wdzierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
2. Wdzierżawienie części przedmiotu dzierżawy następuje w drodze odrębnej umowy dzierżawy między Dzierżawcą a wskazaną osobą trzecią.

§6

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

§7

1. Umowa zostaje zawarta na okres od **15.03.2013 r.** do **14.03.2015 r.**
2. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, jednak nie wcześniej niż po okresie, który okaże się konieczny na zakończenie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę, gdy nieruchomość okaże się niezbędna dla realizacji zadań statutowych przez GDDKiA (np.: przebudowa drogi i remont).
3. Okres konieczny na zakończenie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę, o którym mowa w ust. 2 nie może być dłuższy niż 1 miesiąc.
4. Strony ustalają, iż każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 2 Umowy.
5. Oświadczenie strony w przedmiocie wypowiedzenia Umowy wymaga formy pisemnej.

§8

1. Wdzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) dopuszczenia się przez Dzierżawcę zwłoki w płatności czynszu lub innych opłat, do uiszczenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, za jeden pełny okres płatności.
 - 2) 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.

§9

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy następuje w terminie opisanym w § 2 ust. 2 protokolarnie. Protokół ten stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan przedmiotu dzierżawy i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

§10

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

za okres dwóch lat:zł netto (słownie netto:/100),
..... zł brutto (słownie brutto:/100) łącznie z podatkiem VAT 23%,
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. 1 pkt. 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 Nowogrodzic.
2. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą poszczególnych rat czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
3. Stawki czynszu będą waloryzowane przez Wydierżawiającego raz w roku (począwszy od roku następnego tj. 2014 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.

Opłaty z tytułu zmiany wskaźnika inflacji oraz VAT, zwiększające czynsz dzierżawny należy uiszczać w ciągu 14 dni od podpisania aneksów.
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

§11

1. Tytułem należytego zabezpieczenia umowy ustala się zabezpieczenie w wysokości **10 %** wartości ceny całkowitej zamówienia brutto wskazanej w ofercie, wskazanej w § 10 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. Wyzierżawiający, 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 Wyzierżawiającego, że umowa została należycie wykonana.
5. Rejon w Lubaniu prowadzi bieżący nadzór nad należytym wykonywaniem warunków umowy przez Dzierżawcę.

§12

1. W ostatnim dniu stosunku dzierżawy 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.

2. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Wydierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt Dzierżawcy.
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.

§13

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.

§14

W przypadku gdyby Dzierżawca zajmował przedmiot dzierżawy również po rozwiązaniu umowy dzierżawy Wydierżawiający 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.

§15

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

§16

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

§17

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

Wydzierżawiający

Dzierżawca