

## Załącznik nr 2 do Warunków Przetargu

### PROJEKT UMOWY

### UMOWA DZIERŻAWY

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

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

– ..... – .....,

– ..... – .....,

Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław, NIP 899-24-41-331

zwanych 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 2018 r., poz. 2068) strony ustalają :

### **§1**

1. Podstawą do zawarcia umowy stanowi wynik przeprowadzonego przetargu z dnia .....2019r.
2. Wydierżawiający wydierżawi część nieruchomości oznaczonej jako działka nr **233/6 AM-1** obręb **0020 Ziębice** oraz część działki nr **587**, obręb **0001 Siechnice**, gmina **Siechnice**, o powierzchni **1524 m<sup>2</sup>** stanowiącej parking drogowy **Groblice** w ciągu drogi krajowej nr **94** w km **111+600** strona **prawa** przeznaczonej pod zagospodarowanie na działalność gastronomiczną związaną z obsługą ruchu oraz utrzymywanie ww. parkingu.
3. Integralnym składnikiem niniejszej umowy jest oferta oferenta wraz z załącznikami oraz załącznikiem nr 5 do Warunków Przetargu „Szczegółowe specyfikacje”.
4. Dzierżawca, na terenie wskazanym w ust. 2 , na czas wykonywania zamówienia, na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność będzie prowadził działalność związaną z obsługą podróżnych korzystających z parkingu i drogi, w tymczasowym obiekcie gastronomicznym. Ponadto, na czas wykonywania zamówienia, własnym staraniem, na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność zapewni niezbędne media oraz odbiór ścieków, a także zapewni inne

niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia elementy zagospodarowania terenu. O zamiarze wybudowania powyższego zagospodarowania Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego w celu uzyskania jego akceptacji.

5. Z chwilą 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, z zastrzeżeniem elementów zagospodarowania parkingu będących własnością Skarbu Państwa.

Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu na 3 miesiące przed zakończeniem użytkowania prawomocną decyzję administracyjną lub inny dokument umożliwiający rozbiórkę obiektu i innych elementów zagospodarowania terenu. Rozpoczęcie prac rozbiórkowych obiektów i innych elementów zagospodarowania może być wykonane tylko na podstawie otrzymanych pozwoleń (decyzji, zgłoszenia). Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany, dla potrzeb realizacji prac rozbiórkowych, poinformować o przedmiotowych pracach wszystkie strony, które mają w tym swój interes prawny, na 7 dni przed rozpoczęciem robót. Cały zakres rozbiórki Dzierżawca wykona na koszt własny z zastrzeżeniem § 4 pkt. 11.

6. W przypadku wykonywania robót związanych z wykonywaniem zagospodarowania terenu, Dzierżawca zobowiązany jest spełniać, wszystkie zalecenia Wydzierżawiającego niezbędne dla właściwej realizacji inwestycji, jednakże zawsze z zachowaniem wymogów obowiązujących przepisów.

Dzierżawca składając swoją ofertę i przystępując do przetargu oświadcza, że zapoznał się z dostępnymi materiałami, dokonał oględzin terenu, na którym wykonywane będą ww. roboty, występującymi utrudnieniami oraz warunkami realizacji i uznaje to za wystarczające do realizacji warunków umownych.

7. Rozpoczęcie prac budowlanych, może być wykonane tylko na podstawie uzyskania niezbędnych dokumentów (decyzji, uzgodnień, opinii, zgłoszeń itp.) do realizacji robót. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany, dla potrzeb realizacji robót, poinformować o przedmiotowych pracach wszystkie strony, które mają w tym swój interes prawny, na 7 dni przed rozpoczęciem robót. Wszystkie roboty Dzierżawca wykona na koszt własny.

8. Dzierżawca zapewni realizację robót przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych określonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

9. Dzierżawca będzie zachowywał bezpieczeństwo komunikacji pieszej i kołowej przez odpowiednie zabezpieczenie i oznakowanie miejsca robót. Teren robót Dzierżawca winien ubezpieczyć.

10. Za wszelkie ewentualne wyniki szkody w stosunku do drogi jak i w stosunku do osób trzecich w czasie prowadzenia robót – pełną odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.

11. Całość terenu zajętego pod wykonywanie robót należy w ciągu jednego miesiąca doprowadzić do stanu poprzedniego poprzez uporządkowanie terenu po zakończeniu robót pod rygorem wypowiedzenia warunków umowy.
12. Koordynacją realizacji powyższych warunków ze strony Wydierżawiającego będzie zajmować się Rejon w Oleśnicy.
13. Reklamy nie stanowią elementów zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, a w zakresie ich lokalizacji należy uzyskać odrębną decyzję od Zarządcy Drogi (Wydierżawiającego).

## **§2**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość opisaną w § 1 ust. 2 Umowy (przedmiot dzierżawy), a Dzierżawca nieruchomość tą przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się płacić umówiony czynsz.
2. Stan określonej § 1 ust. 2 nieruchomości stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez Rejon w Oleśnicy oraz Dzierżawcę niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy nie później niż w terminie 7 dni.

## **§3**

1. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, otrzymał numer identyfikacyjny NIP ...-...-...-.. oraz upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do ich odbioru.
2. Wydierżawiający 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) Utrzymanie wyposażenia parkingu w stanie nie niższym od aktualnego.
  - 4) Utrzymania sanitariatów w czystości według wskazań odpowiednich władz sanitarnych.
  - 5) Odśnieżania i likwidowania śliskości zimowej na terenie części dzierżawionej parkingu.
  - 6) Utrzymania zieleni, w tym wykaszania trawników, przycinania żywopłotów, itp.

- 7) Na własny koszt wyposażenie parkingu w kosze na śmieci wraz z wywożeniem śmieci i opróżniania sanitariatów.
  - 8) Nieodpłatnego udostępniania miejsc postojowych i toalet dla podróżnych.
  - 9) Uiszczania terminowo czynszu dzierżawnego.
  - 10) Uiszczania terminowo opłat za media i wywóz nieczystości z całego terenu, będącego przedmiotem dzierżawy.
  - 11) Oddania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonym, tj. bez pogorszeń wykraczających poza stan wynikający z normalnego zużycia przedmiotu dzierżawy. W szczególności w przypadku niekorzystnego dla Dzierżawcy wyniku nowego przetargu Dzierżawca musi postępować zgodnie z § 1 ust. 5 w zakresie prowadzenia robót rozbiórkowych.
  - 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 Siechnice, poprzez opłacenie noty obciążeniowej wystawionej przez Rejon w Oleśnicy.
  - 13) Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tymczasowego obiektu gastronomicznego, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy, w tym w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia podatków, a także wszelkich innych opłat z nim związanych, którymi mógłby zostać obciążony, a które nie istniały w momencie podpisywania niniejszej umowy.
  - 14) Przestrzegania i wykonywania obowiązków wynikających z załącznika nr 5 do Warunków Przetargu („Szczegółowe specyfikacje”).
  - 15) Zawarcia umowy na wywóz nieczystości (tj: śmieci, ścieków) z właściwym przedsiębiorcom i przekazanie kserokopii ww. umowy do Rejonu w Oleśnicy.
2. Opłaty wymienione w ust. 4 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 tymczasowego obiektu gastronomicznego, przyłączy czy też zawarciem umów dot. mediów czy wywozu śmieci i nieczystości, na poddzierżawcę.
2. Wydzierżawienie (poddzierżawienie) części przedmiotu dzierżawy następuje w drodze odrębnej umowy dzierżawy między Dzierżawcą a wskazaną osobą trzecią. Za działanie lub zaniechanie działania Poddzierżawcy odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
3. Tymczasowy obiekt gastronomiczny oraz elementy zagospodarowania (np: inne obiekty,

przyłącza, itp.) nie mogą stanowić przedmiotu przeniesienia własności na inny podmiot. Zmiana właściciela ww. wyposażenia parkingu będzie traktowana jako nielegalna dzierżawa (poddzierżawa) i będzie skutkowałą wypowiedzeniem w trybie § 9 niniejszej umowy.

## **§6**

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

## **§7**

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

## **§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 przedstawi Wydzierżawiającemu prawomocną decyzję administracyjną lub inny dokument umożliwiający rozbiórkę obiektu i innych elementów zagospodarowania terenu nie będących własnością Skarbu Państwa. Rozpoczęcie i zakończenie prac rozbiórkowych obiektów i innych elementów zagospodarowania może być wykonane tylko na podstawie otrzymanych pozwoleń (decyzji, zgłoszenia) w terminie wynikającym z wypowiedzenia. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany, dla potrzeb realizacji prac rozbiórkowych, poinformować o przedmiotowych pracach wszystkie strony, które mają w tym swój interes prawny, na 7 dni przed rozpoczęciem robót. Po zakończeniu robót Dzierżawca musi uporządkować teren w celu przekazania go zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 pkt. 11, zd. 1. 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 uiszczenia 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 ciągu 3 miesięcy od wypowiedzenia dokona rozbiórki obiektu i innych elementów zagospodarowania terenu nie będących własnością Skarbu Państwa. Po wypowiedzeniu umowy Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu prawomocną decyzję administracyjną lub inny dokument umożliwiający rozbiórkę obiektu i innych elementów zagospodarowania terenu nie będących własnością Skarbu Państwa. Rozpoczęcie prac rozbiórkowych obiektów i innych elementów zagospodarowania może być wykonane tylko na podstawie otrzymanych pozwoleń (decyzji, zgłoszenia) w terminie wynikającym z wypowiedzenia. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany, dla potrzeb realizacji prac rozbiórkowych, poinformować o przedmiotowych pracach wszystkie strony, które mają w tym swój interes prawny, na 7 dni przed rozpoczęciem robót. Po zakończeniu robót Dzierżawca musi uporządkować teren w celu przekazania go zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 pkt. 11, zd. 1. 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 protokólnie. Protokół ten stanowi integralną część niniejszej umowy,
2. Dzierżawca oświadcza, że Wydzierżawiający nie ma zobowiązań ani obowiązków w zakresie osiągnięcia przez Dzierżawcę obrotów lub przychodów z tytułu działalności na wydzierżawianej nieruchomości lub rentowności działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że zobowiązany był dokonać własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością wydzierżawionej nieruchomości oraz prowadzenia obsługi podróży, 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 Wydzierżawiającego 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) z góry do 20 dnia miesiąca, poczynając od .....20.... 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 Oleśnicy w formie oddzielnego pisma zgodnego ze zgłoszoną deklaracją podatkową. Wysokość podatku będzie ulegała zmianom zgodnie z ustalonymi uchwałami Rady Gminy Siechnice.
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. 20... 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/WROCLAW**

**39 1130 1033 0018 8129 2720 0004**

## **§12**

1. Tytułem należytego zabezpieczenia wykonania przez Dzierżawcę warunków umownych ustala się zabezpieczenie w wysokości 10 % wartości ceny całkowitej zamówienia brutto wskazanej w ofercie, wskazanej 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.: remont, rozbudowa, przebudowa drogi, itd.) 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 Oleśnicy prowadzi bieżący nadzór nad należytym 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. 11, strony przystąpią do czynności zdawczo - odbiorczych i sporządzą 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 Wydzierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt Dzierżawcy korzystając z zatrzymanego zabezpieczenia o którym mowa w § 12.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawi się w terminie wyznaczonym na dokonanie odbioru, protokół zdawczo - odbiorczy zostanie sporządzony jednostronnie przez Rejon w Oleśnicy, a Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony o terminie sporządzenia i treści protokołu zdawczo - odbiorczego.

#### **§16**

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

#### **§17**

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

#### **§18**

Strony ustalają, iż sądem właściwym do rozstrzygania sporów mogących wynikających z niniejszej umowy będzie, sąd właściwy miejscowo dla Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad we Wrocławiu.

#### **§19**

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

**Wydzierżawiający**

**1/ .....**

**2/ .....**

**Dzierżawca**

**1/ .....**

**2/ .....**