Informacja o Warunkach Przetargu
na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S17 Kurów–Lublin–Piaski na odcinku Lublin (węzeł Witosa) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400 /Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski/ w celu adaptacji istniejących stacji paliw i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) „Wierzchowiska" zlokalizowanego w km 623+400 drogi ekspresowej S17 (strona prawa zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17) oraz „Bystrzejowice" zlokalizowanego w km 628+150 drogi ekspresowej S17 (strona lewa zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17)

Postępowanie nr GDDKiA -O/Lu-D-3ap/417/MOP-S17/14

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawią, w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą uczestników ruchu, nieruchomości MOP. **Obiekty, będące przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłych Dzierżawców MOP, wskazane są w dalszej części IWP, oraz w załącznikach do IWP.**

Wydzierżawiający:

Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie
ul. Ogrodowa 21
20-075 Lublin

ZATWIERDZAM

Z-ca Dyrektora Oddziału
mgr inż. Zbigniew Szepietowski

Naczelnik Wydziału Dróg i Sieci Drogowej
mgr inż. Piotr Ziemiński

Naczelnik Wydziału Zamówień Publicznych
mgr inż. Waldemar Wójcik

Spis treści:

Rozdział I – Instrukcja dla uczestnika przetargu.
Rozdział II – Podstawowy opis nieruchomości.

<u>Załącznikami do niniejszej Informacji o Warunkach Przetargu są:</u>

Załącznik nr 1: Wzór umowy dzierżawy wraz z formularzem „Oferta".

Załącznik nr 2: Załącznik techniczny - tabela zawierająca Obligatoryjne Programy Funkcjonalne (OPF) dla MOP, określające wymagania minimalne, dotyczące zagospodarowania Obiektów, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.

Załącznik nr 3: Mapa MOP z zaznaczonym terenem dzierżawy.

ROZDZIAŁ I. INSTRUKCJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad reprezentowany przez Dyrektora Oddziału w Lublinie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad („Wydzierżawiający"), zaprasza do składania Ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa nieruchomości, wskazanych w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na których będzie prowadzona działalność związana z obsługą uczestników ruchu, w formie *Miejsca Obsługi Podróżnych* (MOP).

Dzierżawa będzie obejmować dwa Obiekty z przeznaczeniem pod adaptację istniejących stacji paliw, wyposażenie oraz prowadzenie MOP: kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażone m. in. w stacje paliw, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi dróg ekspresowych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

Przetarg jest jednoetapowy. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyn lub do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z Ofert.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści Informacji o Warunkach Przetargu w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

Ilekroć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

3.1 „IWP" – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu;

3.2 „Wydzierżawiającym" – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie*;*

3.3 „Oferencie/Oferentach" – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), którzy złożyli Oferty w ramach niniejszego postępowania;

3.4 „Dzierżawcy/Dzierżawcach" – należy przez to rozumieć Oferenta/Oferentów, którzy złożyli Oferty i z którymi Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy jednego z Obiektów;

3.5 „MOP" – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej wyposażone m. in. w stację paliw.

3.6 „Obiekcie I" - należy przez to rozumieć MOP „Wierzchowiska", zlokalizowany w ciągu drogi ekspresowej S17, na odcinku Kurów–Lublin–Piaski, Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski: odcinek Lublin (węzeł Witosa) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400, w miejscowości Wierzchowiska Drugie w km ok. 623+400, po stronie południowej drogi ekspresowej S17 (strona prawa zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego;

3.7 „Obiekcie II" - należy przez to rozumieć MOP „Bystrzejowice", zlokalizowany w ciągu drogi ekspresowej S17, na odcinku Kurów–Lublin–Piaski, Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski: odcinek Lublin (węzeł Witosa) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400, w miejscowości Janówek w km ok. 628+150, po stronie północnej drogi ekspresowej S17 (strona lewa zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego;

3.8 „Ofercie" – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.

3.9 „Najkorzystniejszej ofercie" – należy przez to rozumieć Ofertę, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny dokonywanej zgodnie z Rozdziałem I pkt 13. i 14. IWP.

3.10 „Czynszu Podstawowym" – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy.

3.11 „Czynszu od Przychodu" – należy przez to rozumieć miesięczną płatność dokonywaną przez Dzierżawcę, której wysokość uzależniona jest od wysokości przychodów osiąganych przez Dzierżawcę z tytułu działalności prowadzonej na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

4.1 Przedmiotem dzierżawy są, niezależne od siebie Obiekty I i II przeznaczone na prowadzenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej wyposażone m. in. w stacje paliw.

4.2 Obiekt I i II stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.

4.3 Wydzierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na drodze ekspresowej S17 Kurów–Lublin-Piaski, pomiędzy Miejscami Obsługi Podróżnych prowadzonymi przez danego Dzierżawcę, usytuowanymi po tej samej stronie drogi ekspresowej, muszą znajdować się, co najmniej, dwa Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez innych Dzierżawców. Zasadę tę można zilustrować wzorem ABCABC itd., gdzie A, B i C oznaczają Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez różnych operatorów A, B i C. Zasada ta ma zastosowanie także do stacji paliw prowadzonych w Miejscach Obsługi Podróżnych, nawet, jeśli dane Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone są przez różne podmioty.

4.4 Zasady opisane w punkcie 4.3, dotyczą zarówno Oferenta jak i podmiotów dominujących lub zależnych względem Oferenta w rozumieniu art. 4 pkt. 15 i 16 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku (Dz. U. z 2005 roku, nr 184, poz. 1539).

5. OKRES DZIERŻAWY i JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

5.1 Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 10 (dziesięć) lat od dnia oddania do użytkowania (Obiektu). Na warunkach opisanych w umowie dzierżawy możliwe będzie przedłużenie trwania okresu dzierżawy o dodatkowe 10 lat.

5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym co najmniej do

zaadaptowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Oddanie do użytkowania stacji paliw nastąpi nie później niż po 12 (dwunastu) miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości.

Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 2 do IWP.

5.3 Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

6.1 Wydzierżawiający oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów, biorących udział w przetargu, dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy. Po zawarciu umowy dzierżawy, powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości, nie będzie uwzględniane (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie dzierżawy).

6.2 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć teren Obiektów, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydzierżawiającym.

6.3 Wydzierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów dzierżawy, w tym decyzje o zezwoleniu na realizację przedmiotowego odcinka drogi ekspresowej S17 oraz decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Pisemny wniosek zawierał będzie m.in. oświadczenie, podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania danego podmiotu, potwierdzające, iż podmiot zainteresowany udziałem w przetargu spełnia warunki określone w punkcie 7 poniżej.

Wgląd podmiotów, o których mowa w pkt 6.3 powyżej, w dokumentację odbywać się będzie w miejscu i terminie uzgodnionym z Oddziałem GDDKiA w Lublinie oraz w obecności pracowników tego Oddziału.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

Podmioty, chcące złożyć Ofertę w niniejszym postępowaniu, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

7.1 nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;

7.2 nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem

zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;

7.3 posiadają minimum 3 lata doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności, polegającej na obsłudze podróżnych, w miejscach obsługi podróżnych, na autostradach, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 3 lata doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert); kryterium to będzie uznane za spełnione także wówczas, jeżeli dane Państwo, w którym działalność jest lub była prowadzona, jest członkiem Unii Europejskiej przez okres krótszy niż 3 lata;

7.4 prowadzą minimum 1 stację paliw (oferującą paliwa Pb, ON, LPG). W wypadku, gdy stacja nie jest prowadzona pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który spełnia warunek prowadzenia minimum 1 stacji pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela licencji do używania marki handlowej, pod którą stacje są prowadzone (znaków towarowych), co najmniej przez okres trwania dzierżawy;

7.5 uzyskali średni roczny przychód za ostatnie trzy lata obrotowe (na podstawie „Rachunku zysków i strat" pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów" lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi") w wysokości nie mniejszej niż 1,2 mln PLN; w przypadku przychodu osiąganego w walutach obcych podlegają one przeliczeniu na PLN według średniego kursu NBP z dnia upływu terminu do składania Ofert**.**

8. DOKUMENTY WYMAGANE DLA POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WYMAGAŃ DO UDZIAŁU W PRZETARGU.

8.1 Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego wniosek, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wydzierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):

8.1.1 odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert,

8.1.2 zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych

(podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;

8.1.3 oświadczenie o posiadaniu minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności polegającej na obsłudze podróżnych w miejscach obsługi podróżnych na autostradach, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona lub minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw oferującej sprzedaż paliw Pb, ON oraz LPG (licząc wstecz od terminu składania Ofert); oświadczenie powinno wskazywać kraje, w jakich prowadzona była działalność oraz lata prowadzenia działalności, jak również nazwy, pod jaką działalność była prowadzona;

8.1.4 oświadczenie o prowadzeniu min. 1 stacji paliw (oferującej sprzedaż paliw Pb, ON, LPG) pod własną marką lub oświadczenie innego podmiotu, który spełnia ten warunek i wyraża zgodę na udzielenie podmiotowi składającemu wniosek licencji na korzystanie z marki handlowej, pod którą są prowadzone stacje paliw wraz z wykazem tych stacji;

8.1.5 dokument koncesji na obrót paliwami ciekłymi wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (t. jedn. Dz. U. z 2003 roku, nr 153, poz. 1504 z późn. zm.) lub jeśli podmiot uprawniony do obrotu paliwami ciekłymi nie prowadzi działalności gospodarczej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej – odpowiednik koncesji na obrót paliwami ciekłymi na terenie właściwego Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), gdzie taka działalność jest prowadzona; w przypadku składania umowy z podmiotem, który będzie udzielał licencji na korzystanie z marki handlowej, pod którą prowadzone są stacje paliw, należy złożyć dokument koncesji wystawiony na ten podmiot;

8.1.6 bilans oraz rachunek zysków i strat (z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego zostały sporządzone), a jeżeli podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości - również opinię o badanym sprawozdaniu finansowym, za ostatnie 3 lata obrotowe. W przypadku podmiotów nie zobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat – inne dokumenty określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności za okres jak w zdaniu poprzednim; przedstawienie dokumentów innych niż bilans oraz rachunek zysków i strat należy uzasadnić - wraz z podaniem podstawy prawnej.

8.2 Jeżeli o zawarcie umowy dzierżawy ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 8.1.1 i 8.1.2 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś pozostałe dokumenty, powinny dotyczyć któregokolwiek z członków Konsorcjum.

8.3 Reprezentant Konsorcjum ma obowiązek dołączyć do Oferty dokument (w oryginale lub poświadczonym notarialnie odpisie), z treści którego wynikać będzie jego umocowanie do działania w imieniu uczestników konsorcjum.

8.4 Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 8.1.1 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.

9. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT.

9.1 Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.

9.2 Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.

9.3 Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w IWP powinny być złożone w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku innym niż język polski powinny być złożone wraz z ich tłumaczeniem na język polski poświadczonym za zgodność przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. W razie wątpliwości, co do treści tłumaczeń Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego. W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wydzierżawiający dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. Także w takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez siebie tłumaczenie tekstu gwarancji. Również w razie wątpliwości, co do tłumaczenia gwarancji, Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.

9.4 Oferta musi być zabezpieczona wadium.

9.5 Oferta powinna zawierać:

9.5.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 1 do IWP.

W przypadku złożenia oferty na więcej niż jeden Obiekt, Oferent powinien złożyć oddzielny druk OFERTA wymieniając kwotę czynszu podstawowego oferowanego za dany obiekt. Dopuszcza się zgodnie z wyborem Oferenta również zmodyfikowanie formularza OFERTA poprzez zwielokrotnienie punktu 1 i 3 do ilości obiektów będących przedmiotem zainteresowania Oferenta.

9.5.2. dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8.1 IWP;

9.6 dowód wniesienia wadium (jeżeli wadium jest wnoszone w formie gwarancji Kopie gwarancji lub poręczenia, jeśli wadium wnoszone jest w innej formie niż pieniądz. Kopia gwarancji lub poręczenia powinna być poświadczona za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę oraz trwale połączona z ofertą. **Oryginał gwarancji lub poręczenia należy załączyć do oferty w sposób umożliwiający jego odłączenie oraz zwrócenie Wykonawcy zgodnie z postanowieniami niniejszej IWP.**

9.7 Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydzierżawiającemu przed upływem terminu do składania ofert.

9.8 Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza, za zgodność z oryginałem, odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do Oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.

9.9 Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale złączone w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.

9.10 Oferta – w tym załączniki – muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny – pismem maszynowym lub inną trwałą techniką. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.

9.11 Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień Rozdziału I pkt. 9.7 IWP.

9.12 Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Oddział w Lublinie

„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S17 Kurów–Lublin–Piaski, w celu adaptacji istniejących stacji paliw i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”.

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.

10.1 Najpóźniej w dniu złożenia Oferty lub Ofert, Oferenci są zobowiązani do złożenia wadium w postaci gotówki bądź bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, udzielonej na okres związania ofertą, w wysokości 50.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) niezależnie od liczby złożonych ofert. Wadium wnoszone w formie poręczeń lub gwarancji powinno być złożone w oryginale i musi obejmować cały okres związania ofertą. Wadium wnoszone w ww. formie powinno być wystawione na: **Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie działalności Oddziału GDDKiA w Lublinie**, **20-075 Lublin, ul. Ogrodowa 21.**

Do Oferty lub Ofert, Oferent dołącza potwierdzenie wniesienia wadium w formie gotówki bądź dokument gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej (w przypadku złożenia przez Oferenta kilku Ofert, przy czym oryginał dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium należy dołączyć do jednej z Ofert, a do pozostałych Ofert wymagane jest, wówczas, dołączenie kserokopii dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium). Treść gwarancji musi przewidywać wszelkie przypadki zatrzymania wadium określone poniżej w punkcie 10.5 IWP. Wadium w formie gotówkowej należy wpłacić na następujący rachunek bankowy Wydzierżawiającego:

Bank Gospodarstwa Krajowego,

70 1130 1206 0028 9129 2790 0001

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

10.2 Wydzierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, w następujących przypadkach:

10.2.1 jeżeli upłynął termin związania Ofertą,

10.2.2 jeżeli zawarto umowę dzierżawy i wniesiono zabezpieczenia nią wymagane,

10.2.3 jeżeli Wydzierżawiający unieważnił przetarg lub zamknął go bez dokonywania wyboru ofert.

10.3 Wydzierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, na wniosek Oferenta:

10.3.1 który wycofał Ofertę przed upływem terminu składania ofert lub

10.3.2 którego Oferta została odrzucona.

10.4 Wadium wniesione w formie gotówkowej zwracane będzie bez oprocentowania.

10.5 Wydzierżawiający zatrzyma bądź zrealizuje wadium, jeżeli Oferent, którego Oferta została wybrana:

10.5.1 odmówił lub uchyla się od terminowego podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w ofercie lub

10.5.2 oświadczył, że umowy nie podpisze lub

10.5.3 nie dokonuje czynności prawnej lub faktycznej koniecznej do terminowego podpisania umowy lub

10.5.4 nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub

10.5.5 terminowe zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Lublinie
ul. Ogrodowa 21, 20-075 Lublin

w terminie do dnia **08 - 01 - 2015 r. do godz. 11^{00}**

W odniesieniu do ofert przesyłanych do Wydzierżawiającego za pośrednictwem poczty lub przesyłką kurierską, decyduje data i godzina dostarczenia Oferty do siedziby GDDKiA.

11.2 Oferta otrzymana przez Wydzierżawiającego po terminie wskazanym w Rozdziale I pkt. 11.1. IWP zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.

11.3 Wydzierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, o godz. 11^{15} w siedzibie Wydzierżawiającego – sala nr 124. Podczas otwarcia Wydzierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wydzierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.

12.1 Termin związania ofertą wynosi 100 dni.

12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wydzierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wydzierżawiający może tylko raz, co najmniej na trzy dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 50 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.

12.3 Wydzierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** dni od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (trzydzieści) kolejnych dni.

13. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT

13.1 Po upływie terminu do składania Ofert, Wydzierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności złożonych dokumentach, Wydzierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wydzierżawiający wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.

13.2 Niezależnie od powyższego, Wydzierżawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.

13.3 Wydzierżawiający odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w Rozdziale I pkt 7. IWP, oraz jeżeli Oferta:

13.3.1 nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,

13.3.2 została złożona po terminie, wskazanym w punkcie 11.1 Rozdziału I IWP,

13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.

13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydzierżawiający przekaże pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

13.5 Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Podstawowego oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania zasady ABC, opisanej w Rozdziale I pkt 4.3. - 4.4. IWP.

13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż 1.000 PLN netto (słownie: tysiąc)

13.7 Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Podstawowego, za dany obiekt, przedstawia się następująco:

$$A = \frac{B}{C} \times 100$$

gdzie:

A – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu Podstawowego za dany Obiekt;

B – zaoferowany, przez danego Oferenta, Czynsz Podstawowy, za dany Obiekt, w badanej ofercie (wyrażony w PLN);

C – najwyższy Czynsz Podstawowy zaoferowany za dany Obiekt (wyrażony w PLN).

13.8 Nadmienia się, że Dzierżawca oprócz Czynszu Podstawowego płacić będzie Wydzierżawiającemu Czynsz od Przychodu na warunkach określonych w umowie dzierżawy.

13.9 W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na którykolwiek z Obiektów, w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wydzierżawiający zastrzega, iż Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego Oferta otrzymała następną najlepszą ocenę w przetargu na dany Obiekt.

14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

14.1 Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta zawierająca najwyższy Czynsz Podstawowy, tj. ta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej dla każdego Obiektu oddzielnie, oraz nie została odrzucona zgodnie z trybem przewidzianym w Rozdziale I pkt 13.3 IWP.

14.2 Komisja Przetargowa po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej dla danego Obiektu i wystąpi do Dyrektora Oddziału GDDKiA w Lublinie o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą. Komisja Przetargowa, w swoim wystąpieniu do Dyrektora Oddziału GDDKiA w Lublinie będzie uwzględniała zasadę ABC.

14.3 W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wydzierżawiający pisemnie wystąpi do tych Oferentów o złożenie kolejnych, pisemnych ofert dogrywkowych, które jednakże nie mogą zawierać proponowanej wysokości Czynszu Podstawowego równej lub niższej, niż zaoferowane w pierwotnych Ofertach. Spośród tak złożonych Ofert zostanie wybrana Oferta Najkorzystniejsza. Termin na złożenie ofert dogrywkowych wyznacza Wydzierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.

14.4 Komisja Przetargowa wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla każdego Obiektu oddzielnie.

15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.

15.1 Wydzierżawiający wymaga od Dzierżawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

15.2 Gwarancja należytego wykonania umowy zostanie wniesiona przez Dzierżawcę w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w terminie 14

(czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości.

15.3 Szczegóły dotyczące wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy opisane zostały we wzorze umowy dzierżawy nieruchomości – Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ.

16.1 Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej (www.gddkia.gov.pl) umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść niniejszej IWP wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące IWP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści IWP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wydzierżawiający umieści na stronie internetowej jego wyniki. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.

16.2 Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest **Arkadiusz Panecki**, adres: **GDDKiA Oddział w Lublinie ul. Ogrodowa 21, 20-075 Lublin, pok. nr 58, tel. 81/534 92 57 fax 81/534 92 39.**

16.3 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu może, najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu do składania Ofert, złożyć pisemny wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. Wniosek zawierać powinien co najmniej następujące informacje: nazwa zainteresowanego podmiotu, imię i nazwisko osoby kontaktowej, adres pocztowy, adres poczty elektronicznej, numer telefonu i numer faksu. Złożenie wniosku umożliwia otrzymywanie m.in. treści pytań dotyczących IWP oraz odpowiedzi udzielanych przez Wydzierżawiającego.

16.4 Po upływie terminu składania Ofert, korespondencja będzie prowadzona wyłącznie z Oferentami, którzy złożyli Oferty.

16.5 Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przesyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

Generalna Dyrekcja dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Lublinie
ul. Ogrodowa 21, 20-075 Lublin

z adnotacją: **„Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej S17 Kurów–Lublin–Piaski, w celu adaptacji istniejącej stacji paliw i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”**

16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu. Każda ze stron może zgłosić w przesłanym za pośrednictwem faksu dokumencie żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji faksem nie dotyczą Ofert oraz załączników oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.

16.7 W związku z przygotowywaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydzierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. W tym samym trybie Wydzierżawiający przekaże również ewentualne wyjaśnienia. Wydzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.

16.8 Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej IWP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni.

16.9 Po terminie opisanym w Rozdziale I w pkt 16.8 zmiana IWP nie może dotyczyć warunków kwalifikacji, warunków ich oceny, dokumentów potwierdzających ich spełnianie, kryteriów oceny Ofert oraz warunków ich oceny.

16.10 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie www.gddkia.gov.pl oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.
OBIEKT I

MOP „Wierzchowiska” położony jest w km 623+400 w ciągu drogi ekspresowej S17, na odcinku Kurów–Lublin–Piaski, Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski: odcinek Lublin (węzeł Witosa) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400. MOP „Wierzchowiska” zlokalizowany jest w m. Wierzchowiska Drugie po stronie południowej drogi ekspresowej S17 (prawej zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17),

na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych: 23/7, 24/3, 41/2, części działki o numerze 42/3 o powierzchni 5440,731 m^2*, 43/3, 43/4, 44/3, 44/7, 45/7, 45/9 - obręb 35 Wierzchowiska II, gm. Piaski.

Wydzierżawiający wyznaczył powierzchnię MOP „Wierzchowiska" - ok. 5,70 ha.

***Zakres dzierżawy nie obejmuje części działki nr 42/3 (od strony drogi dojazdowej nr 2), o powierzchni 340 m^2, zabudowanej wieżą telefonii komórkowej. Teren wyłączony z zakresu dzierżawy jest oznaczony na Załączniku nr 3 do IPW.**

Wydzierżawiający w ramach budowy drogi ekspresowej S17 (Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski) wykonał m.in.:

- wjazd i wyjazd z terenu MOP wraz z oświetleniem,
- drogę dojazdową wokół terenu MOP (DD nr 2 i do obiektu nr 3),
- przebudowę kolidującej z S17 infrastruktury technicznej,
- rozbiórkę części budynków,
- ogrodzenie MOP.

Teren na którym przewidziano MOP jest częściowo zagospodarowany.

Na terenie MOP zlokalizowane są następujące obiekty:

- Stacja paliw składająca się z budynku stacji paliw, stacji diagnostycznej, myjni samochodowej, WC, sklepu, baru wraz z częścią noclegową o łącznej pow. użytkowej ok. 883 m2,
- zadaszenia nad dystrybutorami,
- plac, parking (utwardzony o pow. ok. 7400 m2), oświetlony, częściowo ogrodzony,
- sieć uzbrojenia terenu (kanalizacyjna, wodociągowa, elektryczna, telefoniczna, gazowa, szambo),
- zbiorniki na paliwo i gaz LPG,
- budynek mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy, budowle, ogrodzenie, nasadzenia wieloletnie.

Istniejąca stacja paliw obecnie nie jest użytkowana komercyjnie (nie jest prowadzona sprzedaż paliw). Na terenie stacji paliw zlokalizowana była baza materiałowa i zaplecze wykonawcy drogi ekspresowej.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość adaptacji w/w obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu dostosowania do wymagań określonych przez Wydzierżawiającego Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym (OPF).

Wydzierżawiający oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów biorących udział w przetargu dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności stanu faktycznego nieruchomości oraz dokonania we własnym zakresie wnikliwej analizy zasadności adaptacji istniejących obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu spełnienia wymagań określonych przez Wydzierżawiającego w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF).

Po zawarciu umowy dzierżawy powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości nie będzie uwzględniane.

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu

Dzierżawca doprowadzi teren nieruchomości do wymogów przewidzianych dla kategorii II MOP w przepisach Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.), decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP, oraz Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym opracowanym przez Wydzierżawiającego. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie wskazanym w umowie do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym co najmniej do adaptacji obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Oddanie do użytkowania stacji paliw nastąpi nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości (MOP).

Dzierżawca dostosuje do funkcjonalności MOP istniejące tablice informacji turystycznej (oznakowanie pionowe) na drodze ekspresowej S17.

Ponadto informujemy, że Dzierżawca będzie utrzymywał i ponosił koszty związane z oświetleniem (utrzymanie i eksploatacja) na przekazanym terenie pod MOP.

OBIEKT II

MOP „Bystrzejowice" położony jest w km ok. 628+150 w ciągu drogi ekspresowej S17, na odcinku Kurów–Lublin–Piaski, Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski: odcinek Lublin (węzeł Lublin Felin) – Piaski (początek obwodnicy), początek

odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400. MOP „Bystrzejowice" zlokalizowany jest w m. Janówek po stronie północnej drogi S17 (lewej zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych: 164/5, 164/6, 164/9, 165/17, 250/4, 250/6, 251, 321/1, 327/2, 389/4, 390 - obręb 6 Bystrzejowice Ukaz gm. Piaski.

Wydzierżawiający wyznaczył powierzchnię pod MOP „Bystrzejowice"- ok. 3,1 ha.

Wydzierżawiający w ramach budowy drogi ekspresowej S17 (Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski) wykonał m.in.:

- budowę jezdni manewrowej wraz z pasami włączenia i wyłączenia oraz elementami oświetlenia,
- drogę dojazdową wokół terenu MOP (DD nr 6 i nr 8),
- przebudowę kolidującej z S17 infrastruktury technicznej,
- rozbiórkę części budynków,
- ogrodzenie MOP.

Teren na którym przewidziano MOP jest częściowo zagospodarowany.

Na terenie MOP zlokalizowane są następujące obiekty:

- budynek stacji paliw,
- budynek myjni samochodowej,
- wiaty nad dystrybutorami,
- urządzenia technologiczne stacji (zbiorniki stalowe podziemne, paliwa i LPG), dystrybutory i instalacja technologiczna
- studnia głębinowa,
- zbiorniki na ścieki,
- teren częściowo ogrodzony, utwardzony, oświetlony, drogi wewnętrzne i place manewrowo – parkingowe utwardzone kostką betonową z odwodnieniem (sieć k.d, separatory oleju, odstojnik błota) – łączna powierzchnia utwardzenia ok. 5700 m2,
- składniki roślinne – wieloletnie,
- budynek hotelowy (stan surowy zamknięty z rozprowadzonymi instalacjami i częściowo wykończony), na który nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie.

Istniejąca stacja paliw obecnie nie jest użytkowana komercyjnie (nie jest prowadzona sprzedaż paliw).

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość adaptacji w/w obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu dostosowania do wymagań określonych przez Wydzierżawiającego w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF).

Wydzierżawiający oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów biorących udział w przetargu dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności stanu faktycznego nieruchomości oraz dokonania we własnym zakresie wnikliwej analizy zasadności adaptacji istniejących obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu spełnienia wymagań określonych przez Wydzierżawiającego w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF).

Po zawarciu umowy dzierżawy powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości nie będzie uwzględniane.

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu

Dzierżawca doprowadzi teren nieruchomości do wymogów przewidzianych dla kategorii II MOP w przepisach Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.), decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP, oraz Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym opracowanym przez Wydzierżawiającego. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie wskazanym w umowie do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do adaptacji obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Oddanie do użytkowania stacji paliw nastąpi nie później niż po 12 miesiącach od dnia przekazania nieruchomości MOP.

Dzierżawca dostosuje do funkcjonalności MOP istniejące tablice informacji turystycznej (oznakowanie pionowe) na drodze ekspresowej S17.

Ponadto informujemy, że Dzierżawca będzie utrzymywał i ponosił koszty związane z oświetleniem (utrzymanie i eksploatacja) na przekazanym terenie pod MOP.

OFERTA

Oferent

_____

__ ___ _____

ul. _____

Generalna Dyrekcja Dróg
Krajowych i Autostrad
Oddział w Lublinie
ul. Ogrodowa 21
20-075 Lublin

Nawiązując do przetargu na dzierżawę nieruchomości, zlokalizowanych w **ciągudrogi ekspresowej S17 Kurów–Lublin–Piaski na odcinku Lublin (węzeł Witosa) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400 /Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski/ w celu adaptacji istniejących stacji paliw i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) „Wierzchowiska" zlokalizowanego w km 623+400 drogi ekspresowej S17 (strona prawa zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17) oraz „Bystrzejowice" zlokalizowanego w km 628+150 drogi ekspresowej S17 (strona lewa zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)**

(Numer sprawy: **GDDKiA -O/Lu-D-3ap/417/MOP-S17/14**)

MY NIŻEJ PODPISANI

_____

_____

działając w imieniu i na rzecz

_____

_____

(nazwa (firma) dokładny adres Oferenta)

(w przypadku składania Oferty przez podmioty występujące wspólnie podać nazwy(firmy) i dokładne adresy wszystkich wspólników spółki cywilnej lub członków konsorcjum)

1. SKŁADAMY OFERTĘ na dzierżawę **Obiektu ……**

2. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z Informacją o Warunkach Przetargu wraz z załącznikami oraz wyjaśnieniami i zmianami IWP, przekazanymi przez Wydzierżawiającego i uznajemy się za związanych określonymi w nich postanowieniami i zasadami postępowania.

3. OŚWIADCZAMY, ŻE:

   1) nie ogłoszono upadłości lub nie otwarto w stosunku do nas likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;
   2) nie zalegajmy z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem;
   3) posiadamy minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności polegającej na obsłudze podróżnych w miejscach obsługi podróżnych na autostradach lub drogach ekspresowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona lub minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w przetargu);
   4) prowadzimy minimum 1 stację paliw, zgodnie z załączonym wykazem,
      lub[1]
      przedstawiamy umowę z innym podmiotem - prowadzącym 1 stacji paliw pod własną marką - o udzieleniu licencji do używania marki handlowej, pod którą stacje są prowadzone (znaków towarowych) co najmniej przez okres trwania dzierżawy;

   5) uzyskaliśmy średni roczny przychód za ostatnie trzy lata obrotowe (na podstawie „Rachunku zysków i strat" pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów" lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi") w wysokości nie mniejszej niż 1,2 mln PLN; w przypadku przychodu osiąganego w walutach obcych podlegają one przeliczeniu na PLN według średniego kursu NBP z dnia upływu terminu do składania Ofert**.**

4. OFERUJEMY przyjęcie w dzierżawę wyżej opisanego Obiektu …….. i płacenie miesięcznego Czynszu Podstawowego w kwocie netto _____ PLN (słownie: _____).

5. ZOBOWIĄZUJEMY SIĘ do zagospodarowania Obiektu ……. zgodnie z warunkami zawartymi w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym w terminie nie późniejszym niż wskazany w Programie.

6. OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z postanowieniami określonymi w IWP i zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej Oferty, do zawarcia umowy zgodnej z niniejszą Ofertą, na warunkach określonych we wzorze umowy załączonym do IWP, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

7. UWAŻAMY SIĘ za związanych niniejszą Ofertą przez okres wskazany w Informacji o Warunkach Przetargu, tj. przez okres 100 dni od upływu terminu składania ofert. Na potwierdzenie powyższego wnieśliśmy wadium w wysokości 50 000,00 PLN.

8. WSZELKĄ KORESPONDENCJĘ w sprawie niniejszego postępowania należy kierować na poniższy adres:

---

9. OFERTĘ niniejszą składamy na _____ stronach.

10. ZAŁĄCZNIKAMI do niniejszej Oferty, stanowiącymi jej integralną część są:

_____

_____

_____ dnia __ __ _____ roku

_____

(podpis Oferenta)

* w sytuacji, kiedy Oferent składa więcej niż jedną ofertę, zobowiązany jest dołączyć do wybranej oferty 1 egz. dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań formalnych stawianych Oferentowi, a które wymienione są w punkcie 8 Rozdziału I IWP, a w pozostałych ofertach wskazać, do której oferty dokumenty zostały dołączone.

Taka sama procedura obowiązuje w przypadku dokumentu potwierdzającego wniesienia wadium.

UMOWA DZIERŻAWY
NIERUCHOMOŚCI

pomiędzy

SKARBEM PAŃSTWA - GENERALNYM DYREKTOREM DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie

a

……

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE i ZAŁĄCZNIKI **4**
ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY **6**
ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON **6**
ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY **7**
ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY - OBOWIĄZEK ORAZ HARMONOGRAM WYKONAWCZY **7**
ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI **10**
ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY **11**
ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR **11**
ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ **13**
ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY **17**
ARTYKUŁ 11 – SPOSÓB ZAPŁATY **18**
ARTYKUŁ 12 –SKUTKI UCHYBIEŃ TERMINOM ZAPŁATY **18**
ARTYKUŁ 13 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY **19**
ARTYKUŁ 14 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI **21**
ARTYKUŁ 15 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY **22**
ARTYKUŁ 16 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY **23**
ARTYKUŁ 17 – PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI **24**
ARTYKUŁ 18 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ **24**
ARTYKUŁ 19 – UBEZPIECZENIA **25**
ARTYKUŁ 20 – PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOSCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE **26**
ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ **27**
ARTYKUŁ 22 – USUWANIE STANU NARUSZENIA **29**
ARTYKUŁ 23 – KARY UMOWNE **30**
ARTYKUŁ 24 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM **31**
ARTYKUŁ 25 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY **33**
ARTYKUŁ 26 – PRZEDŁUŻENIE OKRESU DZIERŻAWY **34**
ARTYKUŁ 27 – ZMIANY UMOWY **34**
ARTYKUŁ 28 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY **34**

Załączniki do Umowy Dzierżawy

Załącznik nr 1: **Informacja o Warunkach Przetargu wraz z załącznikami (OPF, Opis MOP, Specyfikacja Kar Umownych);**

Załącznik nr 2: **Oferta przetargowa Dzierżawcy**

Załącznik nr 3: **Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego**

Załącznik nr 4: **Dokument Koncesji na obrót paliwami ciekłymi**

Załącznik nr 5: **Oświadczenie w sprawie zgody wspólników w trybie art. 230 KSH na zawarcie umowy**

Załącznik nr 6: **Akt notarialny o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 KPC**

Załącznik nr 7: **Gwarancja wykonania umowy**

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa

zwanym dalej **„Wydzierżawiającym"**
reprezentowanym przez:

……
……

oraz

……
reprezentowanym przez:

łącznie zwanymi „**Stronami**" lub indywidualnie „Stroną"

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. Wydzierżawiający jest zarządcą Drogi Ekspresowej S17.
B. W pasie drogowym drogi ekspresowej S17 na odcinku Lublin (węzeł Lublin Felin) – Piaski (początek obwodnicy) od km 616+616 do km 630+400, znajduje się Nieruchomość, przeznaczona na Miejsca Obsługi Podróżnych MOP „Bystrzejowice" - zlokalizowana w km 628+150 drogi ekspresowej S17 w m. Janówek po stronie północnej drogi S17 (lewej zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), na terenie gminy Piaski, powiat Świdnik, województwo lubelskie;
C. Wydzierżawiający zamierza oddać tę Nieruchomość w dzierżawę celem wykonania MOP, używania i pobierania pożytków w zamian za zapłatę czynszu oraz uiszczanie innych opłat;
D. W tym celu Wydzierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu ……. zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Informacja o Warunkach Przetargu wraz z Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 2.

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE i ZAŁĄCZNIKI

Ilekroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

Drodze Ekspresowej	Należy przez to rozumieć drogę ekspresową S17
Czynszu Podstawowym	Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.3 Umowy, płatny przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu, zgodnie z Umową, z tytułu oddania do używania Nieruchomości i pobierania z niej pożytków.
Czynszu Od Przychodu	Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa

	w art. 9.5 Umowy.
Działalności Podstawowej	Należy przez to rozumieć obrót paliwami prowadzony pod nazwą (znakiem towarowym) ……..
Dzierżawcy	Należy przez to rozumieć …….
Etapie/Etapach	Oznacza wskazane w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym elementy do realizacji w okresie do 12 miesięcy od daty odbioru Nieruchomości.
Harmonogramie Wykonawczym	Należy przez to rozumieć przygotowany przez Dzierżawcę harmonogram realizacji Inwestycji, zgodnie z Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym, umożliwiający terminową realizację Etapu/Etapów, przygotowany stosownie do art. 5 Umowy.
Inwestycji	Należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę i/lub rozbudowę Nieruchomości zgodne z postanowieniami Umowy, a zwłaszcza jej art. 2.2.
Kwocie Bazowej	Należy przez to rozumieć kwotę 1000 (tysiąc) złotych, stanowiącą podstawę do naliczania niektórych kar umownych.
Nieruchomości	Należy przez to rozumieć zaznaczoną w Załączniku nr 1 do Umowy nieruchomość/część nieruchomości przeznaczoną na Miejsce Obsługi Podróżnych, określone w pkt B preambuły Umowy.
MOP	Należy przez to rozumieć urządzenia obsługi podróżnych - Miejsce Obsługi Podróżnych - w rozumieniu art. 4 pkt. 10.c. ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U.07.19.115, ze zm.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.).
Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF)	Należy przez to rozumieć Obligatoryjny Program Funkcjonalny zawarty w Załączniku nr 1 do Umowy.
Rozpoczęciu Inwestycji	Należy przez to rozumieć rozpoczęcie prac budowlanych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana). Rozpoczęcie Inwestycji nastąpi nie później niż w ciągu siedmiu dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana) lub w terminie 30 (trzydziestu) dni od zgłoszenia budowy/robót budowlanych (jeśli organ nie wniesie sprzeciwu).

Stanie Naruszenia	Należy przez to rozumieć każdy wypadek zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy. Poprzez obowiązek niepieniężny należy rozumieć obowiązek spełnienia świadczenia innego niż zapłata.
Umowie	Należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami.
Wydzierżawiającym	Należy przez to rozumieć Skarb Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, lub umocowanego na podstawie jego pełnomocnictwa Dyrektora z Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Lublinie
Zakończeniu Inwestycji	Należy przez to rozumieć oddanie całości Inwestycji do użytku na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (o ile będzie wymagana) w terminie określonym Umową.
Dniu	Należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość z przeznaczeniem pod Miejsce Obsługi Podróżnych, zgodną z opisem MOP wskazanym w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, do używania, pobierania pożytków oraz utrzymywania.

2.2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty czynszów i innych opłat oraz zagospodarowania i zabudowania i/lub rozbudowania Nieruchomości poprzez realizację, co najmniej OPF (Załącznik nr 1) zgodnie z Umową, w tym Harmonogramem Wykonawczym oraz warunkami technicznymi oraz aktami administracyjnymi, w tym decyzjami dotyczącymi Nieruchomości i/lub MOP.

ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Wydzierżawiający zapewnia, że Skarbowi Państwa przysługuje prawo do wydzierżawienia Nieruchomości.

3.2. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu prawa i obowiązki wynikające z Umowy.

3.3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje zastrzeżenie, że udostępniany na etapie postępowania przetargowego opis MOP, a zawarty w Załączniku nr 1 ma charakter pomocniczy i informacyjny oraz że nie wynikają z niego obowiązki Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy, a nadto, że obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawiającego zostanie należycie wykonany poprzez samo udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości.

3.4. Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował – udostępniane przez Wydzierżawiającego - dane, mapy, opracowania, prognozy, oraz inne informacje przedstawiane przez Wydzierżawiającego. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej

staranności mógł uzyskać w toku takiej weryfikacji nie będą stanowiły podstawy do kierowania roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

3.5. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Nieruchomości oraz zapoznał się m.in. z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz w stosownym wypisie z rejestru gruntów, w celu zweryfikowania parametrów Nieruchomości oraz przydatności Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji oraz do umówionego użytku. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji lub umówionego użytku. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydzierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydzierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z przygotowywaniem się do złożenia oferty i/lub zawarcia niniejszej Umowy. Dzierżawca oświadcza ponadto, że miał możliwość weryfikacji udostępnionych danych.

3.6. Strony zgadzają się, że Wydzierżawiający może wyznaczać podmiot reprezentujący go w stosunkach z Dzierżawcą w zakresie wszelkich lub niektórych praw i obowiązków wynikających z Umowy.

ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Przedmiotem dzierżawy jest Nieruchomość z przeznaczeniem pod MOP kategorii II (docelowo kat: III).

Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować Nieruchomość, co najmniej zgodnie z założeniami i dokumentami, o których mowa w art. 2.2. powyżej.

ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY - OBOWIĄZEK ORAZ HARMONOGRAM WYKONAWCZY

5.1. Dzierżawca zobowiązuje się Zakończyć Inwestycję w terminie 12 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. Inwestycja zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe Zakończenie Inwestycji.

5.2. Strony dopuszczają etapowanie Inwestycji zgodne z terminami zawartymi w OPF, z tym zastrzeżeniem, że oddanie do użytkowania poszczególnych Etapów Inwestycji nastąpi w terminach przewidzianych Umową, a Zakończenie Inwestycji nastąpi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia obioru Nieruchomości.

W celu usunięcia wątpliwości Strony ustalają, że dopuszczalność etapowej realizacji Inwestycji nie ogranicza Dzierżawcy w prawie do równoczesnego wykonywania czynności wchodzących w zakres różnych Etapów.

5.3. W terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8, Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia Wydzierżawiającego pisemny Harmonogram Wykonawczy, uszczegóławiający terminy wskazane w OPF i obejmujący kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę.

5.4. Harmonogram Wykonawczy ma być podzielony na Etapy, każdy z nich zawierający odpowiednią liczbę pozycji obejmujących wszystkie kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę w ramach poszczególnych Etapów. Harmonogram Wykonawczy powinien również uwzględniać oszacowany przez Dzierżawcę z należytą starannością czas potrzebny na działania, które zależą od Wydzierżawiającego lub od innych podmiotów, w tym zwłaszcza organów administracji, jak również czas,

który w ocenie Dzierżawcy może być potrzebny na realizację działań, koniecznych w związku z zaistnieniem trudnych do przewidzenia zdarzeń.

5.5. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć w Harmonogramie Wykonawczym wszystkie kluczowe działania prowadzące do realizacji Etapów, w tym zwłaszcza:
(i) działania w zakresie uzyskania zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego:
koncepcji zagospodarowania Nieruchomości,
organizacji ruchu na MOP,
projektu budowlanego (jeśli będzie wymagany) lub projektu zagospodarowania działki (jeśli będzie wymagany),
(ii) uzyskania zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego również innych niż projekt budowlany dokumentów koniecznych do złożenia przez Dzierżawcę wniosku o wydanie przez właściwy organ administracji decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana),
(iii) postępowania w przedmiocie uzyskania ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana) oraz ostatecznych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (o ile będą wymagane),
(iv) przygotowania materiałów w zakresie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (o ile będzie wymagana),
(v) postępowania w przedmiocie wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (o ile będzie wymagana).

5.6. Harmonogram Wykonawczy będzie określał wynikające z Umowy działania Wydzierżawiającego, niezbędne do umożliwienia Dzierżawcy terminowej realizacji całości Inwestycji.

5.7. Harmonogram Wykonawczy podlega zatwierdzeniu przez Wydzierżawiającego. Uwagi i zastrzeżenia zgłaszane przez Wydzierżawiającego do Harmonogramu Wykonawczego nie będą stanowiły podstawy roszczeń wobec Wydzierżawiającego, w szczególności odnośnie przedłużenia terminów realizacji Etapów. Dzierżawca zobowiązany jest uwzględniać w Harmonogramie Wykonawczym uwagi/zastrzeżenia Wydzierżawiającego, chyba że są one sprzeczne z Umową. Brak zatwierdzenia Harmonogramu Wykonawczego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wykonywania Umowy.

5.8. Harmonogram Wykonawczy będzie stanowić dla Wydzierżawiającego podstawę do dokonywania oceny wykonywania obowiązków przez Dzierżawcę, jak również podstawę raportowania przez Dzierżawcę o postępie i stopniu zaawansowania wykonywania Umowy.

5.9. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni informowania Wydzierżawiającego na piśmie o każdym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na terminowe zrealizowanie Etapów.

5.10. Dzierżawca może być zobowiązany do aktualizowania Harmonogramu Wykonawczego.

5.11. Do Zakończenia Inwestycji, gdy Dzierżawca ma prawo lub obowiązek uzyskać oświadczenie Wydzierżawiającego, w tym zgodę, opinię, akceptację, zatwierdzenie to zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu komplet materiałów potrzebnych do wydania oświadczenia przez Wydzierżawiającego najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed datą, w której Dzierżawca oczekuje uzyskać oświadczenie Wydzierżawiającego.

5.12. Wszelka dokumentacja dotycząca zagospodarowania Nieruchomości, w tym w szczególności projekt budowlany (o ile będzie wymagany) oraz materiały do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (o ile będzie

wymagana), będą wykonane przez Dzierżawcę na podstawie OPF stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy oraz zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg ekspresowych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP. Ustala się, że dokumenty o których mowa w ust. 5 powyżej będą oceniane przez Wydzierżawiającego, zwłaszcza co do zgodności z OPF i zasadami bezpieczeństwa ruchu. Zatwierdzenie przez Wydzierżawiającego dokumentów, o których mowa w art. 5.5. powyżej, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania prawidłowych decyzji administracyjnych, koniecznych do terminowego zrealizowania Inwestycji.

5.13. Dokumentacja, o której mowa w art. 5.12 powyżej będzie przekazana Wydzierżawiającemu w formie papierowej + kopii na dysku CD lub DVD w formacie JPG lub PDF.

5.14. Dzierżawca rozpocznie Inwestycję nie później niż w terminie siedmiu dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile będzie wymagana) lub w terminie 30 (trzydziestu) dni od zgłoszenia budowy/robót budowlanych (jeśli organ nie wniesie sprzeciwu).

5.15. Dzierżawca, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę (o ile będzie wymagane) zobowiązany jest pisemnie wskazać Wydzierżawiającemu imiona i nazwiska oraz adresy kierownika robót oraz inspektora nadzoru wyznaczonego do nadzoru nad pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, a nadto nazw/firm i adresów wykonawców oraz znanych mu podwykonawców, którym powierzone zostało wykonanie robót, oraz do zgłaszania wszelkich zmian w tym zakresie. Informacje dotyczące zmian będą przekazywane Wydzierżawiającemu niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zaistnienia danej zmiany.

5.16. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać Inwestycję przy zastosowaniu materiałów odpowiedniej jakości i w standardzie wykonania zgodnym z obowiązującymi przepisami.

5.17. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania i wykonania Inwestycji w każdym czasie, na każdym jej etapie. Prawo kontroli może być wykonywane w szczególności poprzez inspekcję Nieruchomości, wstęp do pomieszczeń budynków, budowli i innych obiektów, przeglądanie oraz sporządzanie kopii z dokumentacji związanej z Inwestycją, w tym dziennika budowy. Nadto, Dzierżawca zobowiązuje się przedstawiać Wydzierżawiającemu, na jego żądanie zgłaszane nie częściej niż raz na miesiąc szczegółowy raport wykazujący stan zaawansowania realizacji zadań objętych Harmonogramem Wykonawczym. Raport będzie podpisany przez umocowanych przedstawicieli Dzierżawcy.

5.18. Wydzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót lub związanych z niniejszą Umową.

5.19. Strony ustalają również, że zatwierdzenie dokumentów przez Wydzierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności z tytułu wyboru, rodzaju lub sposobu wykonania prac.

5.20. W wypadku, gdy realizacja Inwestycji będzie wymagała współpracy z wykonawcami innych robót budowlanych prowadzonych na terenie lub w pobliżu Nieruchomości (Wykonawcy Innych Robót), Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania – z własnej inicjatywy i na swój własny koszt - obowiązków

wynikających z przepisów prawa, w tym prawa budowlanego, co obejmuje w szczególności obowiązek zapewnienia przejęcia terenu budowy, zapewnienia współdziałania i koordynacji realizowanych prac budowlanych, uregulowania wzajemnych relacji (w tym zawarcia porozumień) przy korzystaniu z obcych świadczeń, urządzeń lub narzędzi, przestrzegania przepisów BHP oraz pożarowych przez osoby zaangażowany przy robotach budowlanych.

5.21. Dzierżawca zobowiązany będzie pokrywać uzasadnione koszty oraz wydatki, w tym także szkody, jakie Wykonawcy Innych Robót poniosą w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, w tym z tytułu porozumień w zakresie wskazanym w ust. 20 powyżej. Żadne koszty, wydatki, szkody, które powstaną po stronie Dzierżawcy z tytułu zachowania Wykonawców Innych Robót nie będą pokrywane przez Wydzierżawiającego, a Dzierżawca wszelkie roszczenia w tym zakresie zobowiązuje się kierować wyłącznie do Wykonawców Innych Robót.

5.22. Gdy w związku z realizacją Inwestycji Wykonawcy Innych Robót skierują do Wydzierżawiającego roszczenia związane z obowiązkami Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.20.-5.21. powyżej, to Dzierżawca zwolni Wydzierżawiającego z obowiązku zaspokojenia takich roszczeń niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego wezwania Wydzierżawiającego.

5.23. Stan Naruszenia w zakresie obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.20-5.21 powyżej, będzie usuwany w trybie oraz na zasadach określonych art. 22.1. – 22.6. poniżej.

5.24. W związku ze zobowiązaniami określonymi w niniejszym artykule Wydzierżawiający upoważnia tym samym Dzierżawcę do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane (art. 3 pkt 11 Ustawy z 7 lipca 1994. Prawo budowlane tj. Dz. U. 2010 Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz do dokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy w zakresie zgodnym z niniejszą Umową.

ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

6.1. Nieruchomość może być wykorzystywana wyłącznie w celu prowadzenia MOP w rozumieniu art. 4 pkt. 10.c. ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U.07.19.115, ze zm.) i przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.) oraz w celu prowadzenia **Działalności Podstawowej.**

6.2. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca może zezwolić osobom trzecim na prowadzanie działalności objętej Działalnością Podstawową, z tym zastrzeżeniem, że Działalność Podstawowa będzie prowadzona w imieniu Dzierżawcy, a od przychodów uzyskiwanych przez osobę trzecią z tytułu działalności objętej Działalnością Podstawową Wydzierżawiający będzie otrzymywać kwoty na takich zasadach, jakby stanowiły one Czynsz od Przychodu Dzierżawcy, uiszczany zgodnie z postanowieniami art. 9 Umowy. Również po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest uprawniony zezwolić osobom trzecim na świadczenie usług, sprzedaż towarów lub prowadzenie działalności gospodarczej innej niż Działalność Podstawowa. W każdym przypadku, wyrażanie ewentualnych zgód, o których mowa w tym ustępie następować będzie stosownie do art. 20.1.-20.3. Umowy. Strony ustalają, iż za działania lub zaniechania osób trzecich - co do których Wydzierżawiający zgody udzielił - Dzierżawca odpowiada wobec Wydzierżawiającego jak za własne działania lub zaniechania.

6.3. Nazwa, pod którą będzie prowadzona Działalność Podstawowa na Nieruchomości, a o której mowa w definicji tej działalności, może zostać zmieniona po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, która to zgoda nie zostanie bezzasadnie odmówiona.

6.4. Przeznaczenie Nieruchomości nie może być w żadnym zakresie, nawet tymczasowo zmieniane, bez zgody Wydzierżawiającego, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.

6.5. Strony zgadzają się, że jeżeli w toku realizacji Umowy z uzasadnionych przyczyn natury ekonomicznej, technicznej, związanych z ochroną środowiska lub przyczyn natury prawnej, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy zajdzie potrzeba korekty OPF, to Wydzierżawiający może zezwolić na dokonanie takiej korekty z tym zastrzeżeniem, iż korekty nie mogą dotyczyć Działalności Podstawowej. Korekta może polegać w szczególności na zamianie poszczególnego elementu OPF, rezygnacji z danego elementu lub przesunięciu w czasie realizacji elementu. Ustalenia w tym zakresie wymagają zgody Stron oraz formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY

7.1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony **10 (dziesięciu) lat** od dnia **Zakończenia Inwestycji**.

7.2. Umowa wygasa po upływie czasu, na jaki została zawarta. Strony zgadzają się, że ewentualne bezumowne używanie przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta w żadnym przypadku nie będzie uznane za dorozumiane przedłużenie dotychczasowego lub nawiązanie nowego stosunku dzierżawy lub podobnego stosunku prawnego i w tym zakresie Strony wyłączają zastosowanie art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu Cywilnego.

ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR

8.1. Odbiór Nieruchomości odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą:

(i) podpisania przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę protokołów zdawczo – odbiorczych albo
(ii) uznania przez Wydzierżawiającego Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 8.7.

8.2. Wydzierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości zawiadamiając o dacie i godzinie odbioru Nieruchomości, co najmniej siedem dni przed wyznaczoną datą odbioru. Strony zgadzają się, iż z dniem Odbioru Nieruchomości przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jej przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Nieruchomości ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jej terenie. Strony ustalają nadto, że wraz z wezwaniem do odbioru Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do bezpośredniego wykazania dokumentami, że Dzierżawca ustanowił na rzecz Wydzierżawiającego zabezpieczenia, o których mowa w art. 13 Umowy. Strony ustalają, że Dzierżawca ma obowiązek stawić się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie wskazanym w zawiadomieniu oraz, z zastrzeżeniem art. 8.4.-8.5. poniżej, ma obowiązek dokonać odbioru, w szczególności podpisać protokół odbioru. Dzierżawca może upoważnić inną osobę do odbioru Nieruchomości w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod

rygorem nieważności) do dokonania odbioru ze skutkiem dla Dzierżawcy. Brak właściwego umocowania będzie równoznaczny z zawinionym nie stawieniem się przez Dzierżawcę w celu odbioru Nieruchomości.

8.3. Z czynności odbioru Nieruchomości sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy, który podpisują Wydzierżawiający i Dzierżawca lub osoby przez nich upoważnione. Projekt protokołu zdawczo – odbiorczego Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy wraz z wezwaniem, o którym mowa w art.8.2. powyżej.

8.4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie określał stan Nieruchomości w chwili jej wydania Dzierżawcy. Strony zgadzają się, że wady Nieruchomości, a w szczególności wady obiektów czy instalacji na niej zlokalizowanych stwierdzone podczas odbioru Nieruchomości nie będą stanowiły podstawy do odmowy odbioru Nieruchomości, chyba, że wady te uniemożliwiają zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową, a doświadczony dzierżawca nie byłby w stanie wykryć tych wad przed zawarciem Umowy, zwłaszcza podczas dokonywania oględzin, testów, analizy stanu Nieruchomości lub dotyczącej jej dokumentacji w trakcie postępowania przetargowego. Wszelkie inne, ewentualne zastrzeżenia Dzierżawcy wpisane do protokołu będą miały charakter opisu stanu faktycznego.

8.5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, o których mowa w art. 8.4. powyżej, uniemożliwiające zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydzierżawiającego, po którym nastąpi odbiór Nieruchomości. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydzierżawiającego nie byłoby dla Wydzierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

8.6. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.2. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w art. 8.5. powyżej, Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości w sposób określony w art. 8.2. powyżej.

8.7. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie określonym w ponownym zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.6. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, Wydzierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy albo o uznaniu Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę.

8.8. W razie wypowiedzenia Umowy zgodnie z art. 8.7. powyżej, Wydzierżawiający może zatrzymać wszelkie kwoty zapłacone przez Dzierżawcę przed jej wypowiedzeniem oraz żądać zapłaty kwot należnych przed odebraniem Nieruchomości, a niezapłaconych przez Dzierżawcę. Niezależnie od powyższego uprawnienia, Wydzierżawiający może dochodzić pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.

8.9. Jeżeli Wydzierżawiający uzna Nieruchomość za odebraną zgodnie z art. 8.7. powyżej, Nieruchomość uznaje się za odebraną z chwilą otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego zawiadomienia zawierającego oświadczenie, że Wydzierżawiający uznaje Nieruchomość za odebraną z tym jednak skutkiem, że Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsze i wszelkie inne opłaty od daty odbioru Nieruchomości wyznaczonej pierwszym zawiadomieniem, o którym mowa w art. 8.2. powyżej.

8.10. Strony zgadzają się, że poza uprawnieniami związanymi z żądaniem usunięcia wad Nieruchomości, o których mowa w art. 8.5. powyżej Dzierżawcy nie przysługują żadne inne roszczenia z tytułu wad Nieruchomości, w szczególności Dzierżawca nie może z tego tytułu żądać obniżenia czynszu i niniejszym zrzeka się takiego roszczenia.

8.11. W odniesieniu do wad Nieruchomości powstałych lub ujawnionych po odbiorze Nieruchomości Strony zgodnie wyłączają prawo Dzierżawcy do kierowania roszczeń wobec Wydzierżawiającego. Niemniej jednak, gdy po odbiorze Nieruchomości powstaną lub ujawnią się wady, które uniemożliwiają zgodne z Umową zagospodarowanie Nieruchomości, a których Dzierżawca pomimo dochowania należytej staranności i przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru jego działalności nie mógłby wykryć przed odbiorem Nieruchomości, a ponadto wady takie nie były przez niego spowodowane lub do ich powstania lub zwiększenia się nie przyczynił, to Czynsz Podstawowy – do czasu usunięcia wady - zostanie odpowiednio zmniejszony, a terminy zagospodarowania Nieruchomości zostaną przedłużone, bez negatywnych konsekwencji wynikających z Umowy dla Dzierżawcy. Przedłużenie nastąpi o uzgodniony przez Strony czas niezbędny do usunięcia wad przez Wydzierżawiającego. Usunięcie wad nastąpi na koszt i ryzyko Wydzierżawiającego.

8.12. Jeżeli wady, o których mowa w art. 8.11. powyżej będą niemożliwe do usunięcia, bądź ich usuwanie przez Wydzierżawiającego nie będzie ekonomicznie uzasadnione dla Wydzierżawiającego, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

8.13. Od chwili odbioru Nieruchomości Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na Nieruchomości. Ponadto, z uwagi na bliskość Drogi Ekspresowej Dzierżawca będzie dokładał szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z Drogi Ekspresowej.

ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ

9.1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić czynsze w wysokości i w sposób określony poniżej.

9.2. Strony oświadczają, że określone poniżej zasady ustalania wysokości czynszu były dla nich istotną przesłanką decyzji o zawarciu niniejszej Umowy oraz że bez postanowień art. 9.3.-9.6. Umowa nie zostałaby zawarta.

Strony zastrzegają, że żadne z postanowień art. 9, w szczególności dotyczące powiązania wysokości czynszu z przychodami uzyskiwanymi przez Dzierżawcę, nie będzie interpretowane jako udział Wydzierżawiającego w działalności Dzierżawcy, w szczególności jako jakakolwiek forma spółki. Wyłącznie Dzierżawca pozostaje odpowiedzialny za działalność prowadzoną na Nieruchomości.

9.3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podstawowego czynszu miesięcznego w wysokości: (słownie: ……..) („Czynsz Podstawowy") powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT. Strony zgadzają się, że przez okres pierwszych pełnych 12 (dwunastu) miesięcy od daty odbioru Nieruchomości Czynsz Podstawowy będzie wynosił 50% (pięćdziesiąt procent) określonej powyżej stawki tj. kwotę (słownie:…….) powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT. Jeżeli Dzierżawca uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie MOP (o ile będzie wymagana) w zakresie pozwalającym rozpocząć Działalność Podstawową przed upływem wskazanych 12 (dwunastu) miesięcy, to Czynsz Podstawowy będzie płatny w pełnej wysokości (100% określonej powyżej stawki) począwszy od pierwszego miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu kalendarzowym, w którym przedmiotowa decyzja o pozwoleniu na użytkowanie MOP stała się ostateczna (o ile będzie wymagana).

9.4. Czynsz Podstawowy będzie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16.-9.19. poniżej. Za okres dzierżawy krótszy niż miesiąc kalendarzowy Czynsz Podstawowy będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu.

9.5. Niezależnie od Czynszu Podstawowego Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu Czynsz od Przychodu. Czynsz od Przychodu stanowić będzie kwotę w wysokości:
(i) **0,25%** (dwadzieścia pięć setnych procenta) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w przypadku gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw, w poprzednim roku kalendarzowym, nie przekroczył kwoty 10 000 000,00 PLN (dziesięciu milionów złotych) oraz w wysokości 4% (cztery procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę w danym miesiącu w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości z wyłączeniem przychodu z tytułu sprzedaży paliw, w tym z tytułu poddzierżawy.
lub
(ii)**1%** (jeden procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości – w przypadku gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw w poprzednim roku kalendarzowym był równy, bądź większy niż 10 000 000,00 PLN (dziesięć milionów złotych) oraz w wysokości 4% (cztery procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę w danym miesiącu w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości z wyłączeniem przychodu z tytułu sprzedaży paliw, w tym z tytułu poddzierżawy.

Czynsz od Przychodu powiększany będzie o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Czynsz ten ustalany będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 7 – 9 poniżej.

Wskazany powyżej próg kwotowy, służący do określania procentowych stawek Czynszu od Przychodów będzie corocznie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.

9.6. Przez przychód uzyskany w ramach działalności gospodarczej na Nieruchomości rozumie się przychód ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie jego uzyskania przepisami podatkowymi dotyczącymi podatku dochodowego od osób prawnych, nawet w sytuacji jeśli Dzierżawca z jakiejkolwiek przyczyny nie będzie posiadał statusu podatnika tego podatku lub będzie z tego podatku zwolniony, w tym w szczególności:

(a) wszelkie kwoty należne z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach działalności gospodarczej Dzierżawcy prowadzonej na terenie Nieruchomości, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont;

(b) wszelkie kwoty należne z tytułu poddzierżawy, najmu lub udostępniania w inny sposób Nieruchomości lub jej części osobom trzecim.

9.7. Do 20 (dwudziestego) dnia każdego miesiąca, począwszy od rozpoczęcia na Nieruchomości przez Dzierżawcę działalności gospodarczej zgodnie z Umową i powstania z niej pierwszego przychodu (przychód należny, a nie przychód faktycznie uzyskany), Dzierżawca będzie przedstawiać Wydzierżawiającemu szczegółowe pisemne oświadczenie o wysokości przychodów osiągniętych w poprzednim miesiącu kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian.

9.8. Do 01 (pierwszego) lipca każdego roku kalendarzowego Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu pisemne oświadczenie o przychodach uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy i potwierdzone również przez biegłego rewidenta. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian.

9.9. Dzierżawca będzie prowadził przez cały okres trwania Umowy księgi i dokumenty dokumentujące wysokość przychodów osiąganych z działalności gospodarczej na Nieruchomości. Dzierżawca będzie przechowywał te księgi i dokumenty przez okres pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały sporządzone, tak, by Wydzierżawiający mógł dokonywać sprawdzenia zgodnie z art. 9.15. poniżej.

9.10. Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty miesięcznych oświadczeń, o których mowa w art. 9.7. powyżej („Korekta Oświadczenia") o wartość zwróconych w danym roku kalendarzowym towarów, udzielonych bonifikat i skont, o których mowa w art. 9.6. lit. (a) powyżej. Korekta będzie obejmować okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży oświadczenie w przedmiocie Korekty. Korekta Oświadczenia będzie następować raz do roku wraz ze złożeniem Wydzierżawiającemu oświadczenia, o którym mowa w art. 9.8. powyżej. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje utratą prawa do dokonania Korekty za dany rok. Korekta zostanie rozliczona przy najbliższych terminach płatności Czynszu od Przychodu przypadających po otrzymaniu przez Wydzierżawiającego Korekty Oświadczenia. Rozliczenie Korekty Oświadczenia nastąpi poprzez redukcję kwot należnych z tytułu Czynszu od Przychodu za okresy przypadające po dokonaniu Korekty. Na podstawie Korekty Oświadczenia Wydzierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy fakturę korygującą.

9.11. Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w art. 9.7. - 9.10. powyżej Wydzierżawiający będzie traktował jako poufne, chyba że będą one zawierały informacje, które nie będą stanowiły tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

9.12. Czynsz Podstawowy powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług będzie płatny miesięcznie z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego. Pierwszy Czynsz Podstawowy będzie płatny począwszy od dnia odbioru Nieruchomości przez Dzierżawcę z zastrzeżeniem postanowień

art. 8.9 Umowy. Czynsz od Przychodu osiągniętego za dany miesiąc kalendarzowy, powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług, będzie płatny w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego wystawionej po otrzymaniu przez Wydzierżawiającego oświadczenia, o którym mowa w art. 9.7. powyżej. Wysokość Czynszu od Przychodu za dany miesiąc będzie wyliczona w oparciu o dane finansowe za ten miesiąc, a w razie braku takich danych do wystawienia faktury – na podstawie danych za ostatni dostępny miesiąc.

9.13. Wydzierżawiający zobowiązuje się wysyłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 7 (siedem) dni przed terminami płatności określonymi w art. 9.12. powyżej.

9.14. Z zastrzeżeniem art. 9.10. powyżej, jeżeli kwota przychodu wynikająca z oświadczenia, o którym mowa w art. 9.8. powyżej różni się od sumy kwot wynikających z oświadczeń, o których mowa w art. 9.7. powyżej, to różnica zostanie rozliczona przy najbliższej płatności miesięcznej przypadającej po otrzymaniu oświadczenia, o którym mowa w art. 9.8. powyżej.

9.15. Wydzierżawiający może w każdym czasie dokonywać sprawdzenia informacji wynikających z dokumentów, o których mowa w art. 9.7. – 9.10. powyżej. W tym celu Wydzierżawiający lub osoby wskazane przez Wydzierżawiającego mogą przeglądać, sporządzać kopie, odpisy, fotokopie oraz fotografie wszelkich ksiąg i dokumentów dotyczących przychodów uzyskanych przez Dzierżawcę z działalności na Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest do pełnej, aktywnej współpracy z Wydzierżawiającym. Wydzierżawiający będzie powiadamiać Dzierżawcę o zamiarze skorzystania z prawa do sprawdzenia, z co najmniej siedmiodniowym uprzedzeniem.

Jeżeli okaże się, że kwota przychodów rzeczywiście należnych jest wyższa niż kwota wynikająca z dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę, to Dzierżawca zapłaci różnicę między Czynszem Od Przychodu ustalonym na podstawie dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę a Czynszem Od Przychodu ustalonym w oparciu o przychody rzeczywiście należne, powiększoną o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług oraz odsetki ustawowe. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania faktury przez Dzierżawcę. Strony ustalają nadto, że Dzierżawca zapłaci w takim wypadku Wydzierżawiającemu, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, dodatkowo karę umowną w wysokości pięciokrotności tej różnicy.

9.16. Strony ustalają, że Czynsz Podstawowy oraz Kwota Bazowa będą waloryzowane każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski". Waloryzacja Czynszu Podstawowego oraz Kwoty Bazowej obowiązywać będzie bez potrzeby zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w lutym 2016 roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2015. Waloryzacja będzie dokonywana po opublikowaniu wskaźnika i ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

$$X_{n+1} = X_n * CPI_n,$$

Gdzie:
X_{n+1} oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego/ Kwoty Bazowej w roku następującym po roku „n",
X_n oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Podstawowego/Kwoty Bazowej obowiązującą w roku „n", zaś

CPI_n oznacza średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ,,n" publikowany przez Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim w roku następującym po roku „n".

9.17. Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w miesiącu następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.

9.18. Jeżeli Umowa wygaśnie, zostanie wypowiedziana lub rozwiązana przed końcem roku kalendarzowego, należny Czynsz od Przychodu zostanie obliczony za okres do dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. W takim przypadku Dzierżawca ma obowiązek przedstawić brakujące dokumenty, o których mowa w art. 9.7.- 9.9. w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Pozostałe postanowienia Umowy dotyczące należnego Czynszu od Przychodu stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, iż oświadczenie w przedmiocie ewentualnej Korekty Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Zwłoka w dotrzymaniu tego ostatniego terminu skutkuje wygaśnięciem prawa do Korekty.

9.19. Po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej, czynsze, Kwota Bazowa oraz inne należności wynikające z Umowy będą podlegały przeliczeniu na euro zgodnie z zasadami przyjętymi dla wymiany złotego polskiego na euro a określonymi w aktach prawnych dotyczących wprowadzenia euro w Polsce (w tym tzw. ustawy ramowej) oraz zgodnie z nieodwołalnym kursem wymiany pomiędzy złotym a euro ustalonym odpowiednią decyzja rady ECOFIN. W okresie po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej czynsze oraz Kwota Bazowa będą nadal podlegały corocznej waloryzacji wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS.

9.20. Dzierżawca oświadcza, że przed przystąpieniem do zawarcia Umowy rozważył zrzeczenie się przewidzianego w art. 700 kodeksu cywilnego prawa do żądania obniżenia czynszu i zrzeka się uprawnienia do takiego żądania. W związku z tym Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, chyba że zajdzie szczególny, wyjątkowy wypadek uzasadniony okolicznościami nadzwyczajnymi oraz nieprzewidywalnymi i niezależnymi od Stron.

9.21. W wypadku, o którym mowa w art.9.20. powyżej Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaistnienia takiego zdarzenia lub 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Dzierżawca przy zachowania należytej staranności powinien był się dowiedzieć o zaistnieniu takiego zdarzenia. Uchybienie terminowi określonemu w zdaniu poprzedzającym skutkuje utratą po stronie Dzierżawcy prawa do powoływania się na taki wypadek, jako podstawę do kierowania roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY

10.1. Wszelkie koszty związane z eksploatacją, utrzymaniem Nieruchomości oraz MOP, w tym także utrzymaniem murów, płotów, siatek i innych urządzeń

rozgraniczających lub granicznych, a także koszty związane z dostosowywaniem Nieruchomości oraz działalnością Dzierżawcy na Nieruchomości będą obciążały wyłącznie Dzierżawcę.

Dzierżawca jest w szczególności zobowiązany do ponoszenia podatków, opłat i innych świadczeń o charakterze publicznoprawnym związanych z Nieruchomością, co obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości oraz nowe podatki, opłaty lub świadczenia publicznoprawne w tym takie, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Umowy.

10.2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem Nieruchomości oraz MOP, na które to koszty składają się zwłaszcza wszystkie opłaty za media dostarczane do Nieruchomości, w tym opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telefoniczne, itp. będą ponoszone przez Dzierżawcę stosownie do umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z podmiotami dostarczającymi media lub usługi.

Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia stosownych umów z podmiotami dostarczającymi media lub usługi najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości.

10.3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów od dnia odbioru Nieruchomości aż do dnia jej rzeczywistego zwrotu.

10.4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt umożliwiać Wydzierżawiającemu oraz innym podmiotom wykonywanie czynności związanych z realizacją zadań nałożonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, zwłaszcza dotyczącymi praw i obowiązków zarządcy drogi.

10.5. Na pisemny wniosek Wydzierżawiającego, Dzierżawca, chyba, że zagrozi to należytemu wykonywaniu Umowy, umożliwi przeprowadzanie na koszt Wydzierżawiającego czynności innych niż wskazane w artykule 10.4. na Nieruchomości lub w jej pobliżu przez Wydzierżawiającego lub inne podmioty zaangażowane przez Wydzierżawiającego. W takim wypadku, po umożliwieniu dokonania czynności, w tym prac na Nieruchomości, Wydzierżawiający zrekompensuje poniesioną przez Dzierżawcę szkodę spowodowaną przez Wydzierżawiającego lub te podmioty oraz pokryje Dzierżawcy racjonalnie uzasadnione koszty świadczeń i usług Dzierżawcy.

ARTYKUŁ 11 – SPOSÓB ZAPŁATY

11.1. Jeżeli Umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Dzierżawcę lub Wydzierżawiającego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wydzierżawiającego lub Dzierżawcę na fakturze, w wezwaniu do zapłaty lub w innym dokumencie dotyczącym obowiązku zapłaty.

11.2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania pełną kwotą wierzytelności rachunku Wierzyciela.

ARTYKUŁ 12 –SKUTKI UCHYBIEŃ TERMINOM ZAPŁATY

12.1. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu lub opłat dodatkowych lub innych świadczeń pieniężnych Wydzierżawiający może żądać zapłaty odsetek ustawowych.

12.2. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w całkowitej lub częściowej zapłacie: Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu przez co najmniej dwa pełne okresy

płatności, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie z art. 24.1. lit. d) Umowy.

12.3. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w zapłacie innego świadczenia niż Czynsz Podstawowy lub Czynsz od Przychodu trwającego dłużej niż 14 (czternaście) dni, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.

12.4. Na zabezpieczenie czynszów i innych opłat Wydzierżawiającemu przysługuje prawo zastawu, zgodnie z art. 670 oraz 701 i 702 Kodeksu Cywilnego.

Strony ustalają, że w sytuacjach określonych w art. 671 § 2 Kodeksu Cywilnego, gdy Dzierżawca, mimo sprzeciwu Wydzierżawiającego, nie zaprzestanie usuwania rzeczy z Nieruchomości, w tym nie zaprzestanie ich sprzedaży klientom, Wydzierżawiający może rzeczy obciążone zastawem zatrzymać własnym działaniem.

12.5. Strony ustalają, iż Dzierżawca nie ma prawa do wstrzymywania płatności ani Czynszu Podstawowego, ani Czynszu Od Przychodu, a nadto że Dzierżawca zrzeka się uprawnienia do dokonywania potrąceń wierzytelności z wierzytelnościami Wydzierżawiającego wynikającymi z tytułu Czynszu Podstawowego oraz Czynszu od Przychodu. Ograniczenie to nie dotyczy kwot innych niż czynsze Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu, a nadto niespornych wierzytelności Dzierżawcy, za które Strony uznają kwoty uznane przez Wydzierżawiającego lub zasądzone prawomocnym wyrokiem sądu zapadłym z udziałem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad jako *statio fisci* Skarbu Państwa.

12.6. Strony ustalają, iż niezależnie od tego jak dane płatności zostaną opisane w dokumencie potwierdzającym ich dokonanie lub innym oświadczeniu Dzierżawcy, Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Dzierżawcy wedle swojego uznania, w tym na poczet zaległości w następującej kolejności:
(i) koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań;
(ii) odszkodowania;
(iii) odsetki za opóźnienie;
(iv) kary umowne;
(v) kaucja, uzupełnienie kaucji, zaległy czynsz lub odszkodowanie za używanie nieruchomości; w przypadku tych pozycji pierwszeństwo będzie przypadać należnościom, które nie były przedmiotem postępowania spornego;
(vi) opłaty obciążające Nieruchomość;
(vii) bieżący Czynsz Podstawowy
(viii) bieżący Czynsz od Przychodu.

ARTYKUŁ 13 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

13.1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości - bezwarunkową, nieodwołalną i płatną

na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres, co najmniej 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy.

13.2. Gwarancja powinna, w każdym momencie trwania Umowy, stanowić równowartość trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego, powiększonego o podatek od towarów i usług. Z upływem pierwszych trzech miesięcy od dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej na Nieruchomości, kwota gwarancji zostanie uzupełniona o trzykrotność Czynszu od Przychodu wyliczonego w oparciu o średni Czynsz od Przychodu, płatny w tym okresie. Natomiast wraz z upływem każdego kolejnego, pełnego roku kalendarzowego trwania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić nową gwarancję na kwotę równą aktualnemu trzymiesięcznemu Czynszowi Podstawowemu oraz trzymiesięcznemu Czynszowi od Przychodu obliczonemu, jako średnia za okres ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych roku poprzedniego, powiększonych o podatek od towarów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość gwarancji liczona zgodnie z postanowieniami powyższego punktu będzie niższa niż 100 000 PLN (sto tysięcy złotych) Dzierżawca zobowiązany będzie do przedstawienia gwarancji na kwotę 100 000 PLN (sto tysięcy złotych), waloryzowaną corocznie zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.

W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o zamiarze skorzystania z gwarancji, będzie mógł zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy gwarancyjnej, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydzierżawiającego, dostarczyć Wydzierżawiającemu gwarancję uzupełnioną do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia.

13.3. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem.

Jeżeli gwarancja ma wygasnąć przed dniem zakończenia Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany dostarczyć Wydzierżawiającemu, nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed wygaśnięciem gwarancji, nową gwarancję wystawioną na co najmniej 12 miesięczny okres. Wysokość nowej gwarancji zostanie zaktualizowana w stosunku do wysokości poprzedniej gwarancji zgodnie z art.13.2. powyżej. Obowiązek aktualizacji wysokości gwarancji powstaje również w przypadku zmiany gwaranta lub zmiany treści gwarancji.

W przypadku nie dostarczenia Wydzierżawiającemu nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na warunkach określonych powyżej, Wydzierżawiający, niezależnie od możliwości żądania kary umownej wskazanej w art. 23 Umowy, może dokonać wypłaty z gwarancji i zatrzymać kwotę, wypłaconą jako Kaucję Gotówkową. Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia treści gwarancji w taki sposób, żeby Wydzierżawiający miał prawo żądania wypłaty z gwarancji i zatrzymania wypłaconej kwoty w przypadku nie dostarczenia nowej gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Do takiej Kaucji mają zastosowanie wszystkie postanowienia art.13.2. powyżej, w szczególności dotyczące obowiązku uzupełnienia wysokości kwoty zabezpieczenia. Kaucja zostanie zwrócona

Dzierżawcy niezwłocznie po ustanowieniu przez niego nowej, należytej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Po wygaśnięciu Umowy na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta, dokument gwarancji zostanie zwrócony Dzierżawcy, chyba, że powstanie potrzeba zabezpieczenia wierzytelności Wydzierżawiającego z tytułu czynszu, opłat dodatkowych, kar umownych lub innych należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy na podstawie lub w związku z Umową.

13.4. Dzierżawca, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy przedstawi Wydzierżawiającemu, do uzgodnienia, wymaganą treść oświadczenia, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zwrotu Nieruchomości, w terminie do 14 dni od uzyskania akceptacji treści oświadczenia.

ARTYKUŁ 14 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI

14.1. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić na Nieruchomości działalność określoną w OPF oraz inną działalność związaną z obsługą podróżnych.

14.2. Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć Działalność Podstawową nie później niż w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Odbioru Nieruchomości.

14.3. Działalność Podstawowa będzie prowadzona przez Dzierżawcę we własnym imieniu i na własny rachunek. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie – a zwłaszcza dotyczących uzyskiwania zgód Wydzierżawiającego wynikających z art. 6.2. oraz art. 20.1. Umowy - działalność na MOP będzie mogła być prowadzona przez osoby trzecie na podstawie umowy z Dzierżawcą.

14.4. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ma obowiązek zapobiegać i przeciwdziałać naruszeniom prawa na i do Nieruchomości.

14.5. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na Nieruchomości personel, wyposażenie, sprzęt i towary w ilości wystarczającej dla sprawnego prowadzenia działalności w Nieruchomości.

14.6. Działalność Podstawowa będzie prowadzona na terenie Nieruchomości każdego dnia, przez dwanaście miesięcy w roku, bez przerwy, przez całą dobę. Inna działalność będzie prowadzona w sposób wskazany w OPF.

14.7. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać Nieruchomość w dobrym i zadbanym stanie, w porządku oraz czystości oraz ponosić wszelkie koszty wynikłe z zaniechania obowiązku utrzymania Nieruchomości w porządku lub czystości.

14.8. Dzierżawca oświadcza, że w dacie podpisania niniejszej Umowy posiada wszelkie uprawnienia do prowadzenia na Nieruchomości działalności wymaganej OPF, co obejmuje ważną koncesję zezwalającą mu na obrót paliwami. Uprawnienia te, w tym koncesja będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie uprawnień do prowadzenia określonej w OPF działalności na Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydzierżawiającego.

14.9. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydzierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności w tym zgód, zezwoleń lub koncesji.

14.10. Nie uzyskanie lub utrata uprawnień, w tym oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia Działalności Podstawowej uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.

14.11. Strony zgadzają się, że Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zmniejszenie natężenia ruchu drogowego, w tym w szczególności powstałe w wyniku jakichkolwiek ograniczeń ruchu drogowego w związku z pracami lub robotami prowadzonymi na Drodze Ekspresowej. Ponadto, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy natężenie ruchu drogowego na Drodze Ekspresowej będzie mniejsze od zakładanego w prognozach, założeniach, statystykach czy też w jakichkolwiek innych opracowaniach, na których oparł się Dzierżawca przy podejmowaniu decyzji o zawarciu niniejszej Umowy. Niższe natężenie ruchu drogowego nie będzie podstawą do zmniejszenia zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego, a w szczególności nie będzie uzasadniać obniżenia Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu.

14.12. Z wyjątkiem wypadku, o którym mowa w art. 14.13. poniżej Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utrudnienia w dojeździe do Nieruchomości, w szczególności za przejściowe lub trwałe zakłócenia ruchu drogowego na Drodze Ekspresowej.

14.13. W razie wystąpienia istotnych zakłóceń ruchu drogowego na Drodze Ekspresowej z zawinionych przyczyn, leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego za cały okres trwania zakłóceń, pod warunkiem, że trwałe zakłócenia ruchu drogowego występują nieprzerwanie, co najmniej przez okres pełnych 24 (dwudziestu czterech) godzin. W takim przypadku Czynsz Podstawowy będzie obniżony o 1/30 za każde pełne 24 (dwadzieścia cztery) godziny trwania zakłóceń. Przez „istotne zakłócenia ruchu drogowego na Drodze Ekspresowej" Strony zgodnie uznają wyłączenie Drogi Ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP.

14.14. Dzierżawca nie może zmieniać ani usuwać elementów, które stały się częścią składową Nieruchomości bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego, która nie zostanie odmówiona bez uzasadnionych przyczyn.

ARTYKUŁ 15 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY

15.1. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać OPF.

15.2. Strony ustalają, że jeżeli w wyniku zmiany obowiązujących przepisów prawa – w tym w zakresie technicznych warunków oraz standardów dotyczących funkcjonowania MOP - albo wskutek decyzji lub polecenia odpowiednich organów administracji, inspekcji lub służb takich, jak straż pożarna, służby sanitarno-epidemiologiczne i inne organy o uprawnieniach władczych zaistnieje potrzeba przeprowadzania zmian, remontów, adaptacji, doposażenia MOP, to Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego dokonania takich czynności na własny koszt i ryzyko.

15.3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty uzbrojenia Nieruchomości, wszelkich przyłączy, podłączeń i instalacji mediów, koszty podłączeń, wymiany, wszelkich zmian oraz eksploatacji instalacji wymaganych przez przedsiębiorców dostarczających wodę, energię elektryczną, cieplną, usługi telekomunikacyjne, odprowadzających ścieki.

15.4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydzierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na Nieruchomości MOP, chyba że rozwiązanie Umowy nastąpiło z wyłącznej winy Wydzierżawiającego. Jeżeli rozwiązanie Umowy nastąpi z wyłącznej winy Wydzierżawiającego, to Dzierżawca będzie uprawniony do zwrotu części poniesionych nakładów w proporcji równej okresowi pozostałemu do końca trwania Umowy zgodnie z art. 7.1. Umowy w stosunku do okresu faktycznego trwania Dzierżawy.

15.5. Wydzierżawiający nie może żądać od Dzierżawcy przywrócenia Nieruchomości do stanu z dnia odbioru Nieruchomości, w tym usunięcia elementów będących częściami składowymi Nieruchomości, chyba, że elementy te zostały wzniesione lub zainstalowane niezgodnie z postanowieniami Umowy.

15.6. Przed przeprowadzeniem jakichkolwiek prac w Nieruchomości i/lub MOP Dzierżawca uzyska wszelkie wymagane zezwolenia. Przed przystąpieniem do wykonywania robót ziemnych, w celu zidentyfikowania podziemnych instalacji, wykonywane będą wykopy kontrolne, a wszelkie prace będą wykonywane przy pomocy fachowego oraz profesjonalnego personelu. Również po zakończeniu prac Dzierżawca będzie zobowiązany uzyskiwać wymagane zezwolenia, decyzje, atesty lub świadectwa zgodności.

15.7. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu kopie dokumentów, o których mowa w art. 15.6. powyżej niezwłocznie po ich zażądaniu przez Wydzierżawiającego.

ARTYKUŁ 16 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY

16.1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość oraz MOP, włączając w to wyposażenie Nieruchomości oraz całą infrastrukturę MOP w dobrym i zadbanym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów budowlanych ponad zwykłe zużycie wynikające z prawidłowego używania, dokonywać na bieżąco koniecznych remontów, przebudów, czynności konserwacyjnych i/lub napraw. Dzierżawca zobowiązany jest, niezależnie od daty i przyczyny wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy zwrócić Nieruchomość Wydzierżawiającemu w należytym stanie technicznym i estetycznym wraz z potwierdzeniem wykonania zaleceń z okresowych kontroli obiektów przeprowadzanych w okresie obowiązywania Umowy, które to kontrole będą dokonywane przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 62 ustawy Prawo budowlane (j.t. Dz.U. 2010 Nr 243 poz. 1623 ze zm).

16.2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie naprawy i czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem Nieruchomości i MOP w dobrym stanie zdatnym do sprawnego prowadzenia w nim Działalności Podstawowej oraz innej działalności zgodnie z wymaganymi standardami.

16.3. Strony ustalają, że Dzierżawca jest zobowiązany do odbudowy budynków, budowli i obiektów budowlanych wzniesionych na Nieruchomości lub odtworzenia infrastruktury MOP, jeżeli ulegną one zniszczeniu lub zaniedbaniu w sposób uniemożliwiający sprawne korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganym standardem.

16.4. Jeżeli Dzierżawca nie utrzymuje Nieruchomości lub MOP w należytym stanie, w szczególności nie wykonuje koniecznych napraw, niszczy lub zaniedbuje

Nieruchomość lub MOP lub dopuszcza do niszczenia przez inne osoby, Wydzierżawiający może - po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia Stanu Naruszenia – zlecić usunięcie Stanu Naruszenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy dowolnie obranej, profesjonalnej osobie trzeciej.

16.5. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Nieruchomość wraz z wybudowanymi przez niego elementami MOP w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów MOP będące następstwem prawidłowego ich używania.

ARTYKUŁ 17 – PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI

17.1. Dzierżawca zapewni Wydzierżawiającemu lub osobom upoważnionym przez Wydzierżawiającego możliwość wstępu na Nieruchomość oraz do MOP w każdym czasie oraz dokonywania kontroli stanu Nieruchomości oraz MOP, wyposażenia, funkcjonowania oraz wszelkiej dokumentacji z tym związanej.

17.2. Kontrola, o której mowa powyżej będzie przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie może powodować zagrożenia dla ludzi lub mienia na MOP.

17.3. Wydzierżawiający oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wydawać Dzierżawcy wiążące, uzasadnione polecenia związane z usunięciem ewentualnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu MOP-ów wynikające z naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub realizacji obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy.

ARTYKUŁ 18 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ

18.1. Strony zgodnie oświadczają, że odpowiedzialność Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonania Umowy jest ograniczona do szkód, które zostały wyrządzone Dzierżawcy wskutek rażącego niedbalstwa. Powyższe ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy odpowiedzialności deliktowej i obejmuje wyłącznie szkody powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.

18.2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek niezachowania należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Dzierżawcy. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy przypadków, w których Umowa lub przepisy prawa przewidują surowszy reżim odpowiedzialności Dzierżawcy.

18.3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za zachowania własne za zachowania swojego personelu, jak i za zachowania osób, z którymi będzie współpracować w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, jak również osób, którym wykonanie tych obowiązków powierzy lub przy pomocy których będzie Umowę wykonywać.

18.4. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakakolwiek osoba trzecia skierowała roszczenia lub roszczenie do Wydzierżawiającego, to Dzierżawca zwolni Wydzierżawiającego z obowiązku spełniania świadczenia objętego roszczeniem. Zwolnienie to nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego – pod rygorem nieważności - żądania Wydzierżawiającego. Dzierżawca nie będzie jednak zobowiązany zwolnić Wydzierżawiającego z zaspokojenia takiego roszczenia w sytuacji, gdy uszczerbek objęty tym roszczeniem powstał wskutek siły wyższej

lub wskutek wyłącznej winy osoby dotkniętej uszczerbkiem lub wskutek wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.

18.5. Strony ustalają, iż od chwili odbioru Nieruchomości, aż do momentu jej rzeczywistego zwrotu Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody z tytułu zdarzeń zaistniałych na jej terenie.

18.6. Strony ustalają, że Wydzierżawiający nie ma zobowiązań ani obowiązków w zakresie osiągania przez Dzierżawcę obrotów lub przychodów z tytułu działalności na Nieruchomości i/lub MOP lub rentownością działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że zobowiązany był dokonać własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością Nieruchomości oraz prowadzenia MOP, jak również ryzyk związanych z zawarciem niniejszej Umowy na warunkach w niej przewidzianych. Dzierżawca potwierdza, że przyjmuje na siebie ryzyko związane ze zmianami prawa oraz zmianą, po zawarciu Umowy, także nadzwyczajną, warunków ekonomicznych lub zaistnieniem innego rodzaju okoliczności, które mogą mieć wpływ na działalność Dzierżawcy lub funkcjonowanie MOP oraz że nie będzie z tego tytułu dochodzić roszczeń oraz nie będzie uprawniony żądać zmiany lub rozwiązania Umowy.

ARTYKUŁ 19 – UBEZPIECZENIA

19.1. Dzierżawca ubezpieczy Nieruchomość wraz z budynkami i całą pozostałą infrastrukturą według ich wartości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydzierżawiającemu, w zależności, co nastąpi później. Pierwsze polisy zostaną przedstawione Wydzierżawiającemu zgodnie z zapisami art.19.4. poniżej.

19.2. Dzierżawca ubezpieczy ruchomości znajdujące się w Nieruchomości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, awarii wodnej i kradzieży w obiekcie w jednym z towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia najpóźniej od dnia Zakończenia Inwestycji i utrzyma je przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydzierżawiającemu, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpią później.

19.3. Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, zarówno w związku z dzierżawą Nieruchomości, jak i w związku z działalnością prowadzoną w Nieruchomości w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000 (pięć milionów) EUR na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000 (jeden milion) EUR.

Od rozpoczęcia prac budowlanych do momentu zakończenia realizacji Inwestycji Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności związanej z pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, pracami wykończeniowymi oraz wszelkimi innymi pracami budowlanymi prowadzonymi na Nieruchomości w zakresie ryzyka obejmującego zarówno szkody materialne jak i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich i wszystkich uczestników prac budowlanych, w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000,- (pięć milionów) EUR

na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000,- (jeden milion) EUR.

W przypadku uruchomienia którejkolwiek z polis i dokonania przez ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania uzupełnienia zakresu posiadanych ubezpieczeń w taki sposób, aby sumy gwarancyjne w każdym momencie trwania Umowy nie były niższe niż wskazane w niniejszym artykule.

19.4. Dzierżawca, w terminie siedmiu dni od dnia odbioru Nieruchomości zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu odpowiednie polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Natomiast pozostałe polisy ubezpieczeniowe Dzierżawca powinien przedstawić Wydzierżawiającemu odpowiednio w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości bądź przekazania do użytkowania poszczególnych obiektów budowlanych na Nieruchomości. Dzierżawca na każde żądanie Wydzierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.

19.5. Obowiązki określone w art.19.1.- 19.4. powyżej Dzierżawca może również spełnić dostarczając odpowiednie umowy ubezpieczenia, na podstawie których ochrona ubezpieczeniowa udzielona jest Dzierżawcy i innym podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Dzierżawca, o ile warunki tych umów spełniają wymogi określone w niniejszym artykule 19.

ARTYKUŁ 20 – PRZENIESIENIE PRAW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOSCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE

20.1. Bez pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić, oddawać w najem ani oddawać do bezpłatnego używania całości, ani części Nieruchomości.

W celu uzyskania takiej zgody Dzierżawca zobowiązany będzie przedstawić Wydzierżawiającemu projekt umowy z osobą trzecią oraz kopię wypisu z właściwego rejestru prowadzonego dla osoby trzeciej, a nadto dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby trzeciej. Wydzierżawiający nie ma obowiązku udzielenia zgody, a nadto jest uprawniony uzależnić jej udzielenie od dokonania zmian projektowanej umowy. Zmiany te w szczególności mogą dotyczyć: okresu trwania umowy z osobą trzecią, przesłanek jej przedterminowego zakończenia, obowiązków osoby trzeciej w zakresie zapewnienia należytego stanu Nieruchomości oraz standardów prowadzenia działalności.

20.2. W razie udzielenia zgody, za działania lub zaniechania osób, o których mowa w art. 20.1. powyżej Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.

20.3. Strony ustalają, iż jeżeli Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w art. 20.1. powyżej, to Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że taka osoba trzecia nie zakłóci wykonywania postanowień niniejszej Umowy, ani nie naruszy praw Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy.

20.4 Dzierżawca nie może bez pisemnej – pod rygorem nieważności– zgody Wydzierżawiającego przenieść praw wynikających z niniejszej Umowy.

ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ

21.1. W zamian za wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej Dzierżawca przenosi na rzecz Wydzierżawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich utworów utrwalonych w dokumentach, planach, projektach, w tym także projektach budowlanych, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz innych utworów w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (j.t. Dz.U. 2006 Nr 90, poz. 631 ze zm.), które powstały w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy („Utwory"), w zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji MOP, włącznie z przebudową rozbudową oraz zaadaptowaniem Nieruchomości oraz MOP do potrzeb Wydzierżawiającego. Wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej obejmuje przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów na wszystkich polach eksploatacji wskazanych w art. 21.4. poniżej, w związku, z czym Dzierżawcy nie przysługuje jakiekolwiek dodatkowe wynagrodzenie z tego tytułu. Przeniesienie tych praw na Wydzierżawiającego nastąpi z chwilą rozwiązania niniejszej Umowy, jej wygaśnięcia lub wypowiedzenia bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron. Z chwilą częściowego rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia niniejszej Umowy Wydzierżawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do Utworów powstałych w związku z wykonaniem tej części niniejszej Umowy, która ulega rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu. Wraz z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do Utworów na Wydzierżawiającego przejdzie prawo własności nośników, na których Utwory zostały utrwalone.

21.2. Dzierżawca zapewnia, że przysługują mu lub zobowiązuje się spowodować, że w odpowiednim czasie będą mu przysługiwały autorskie prawa majątkowe do wszelkich Utworów jak również prawa, o których mowa w art.21.3. poniżej w zakresie koniecznym do należytej realizacji zobowiązań nałożonych na Dzierżawcę mocą niniejszego art. 21 niniejszej Umowy, w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się zastrzegać w umowach zawieranych z autorami Utworów lub podmiotami zatrudniającymi lub współpracującymi z autorami Utworów odpowiednie postanowienia gwarantujące Dzierżawcy nabycie autorskich praw majątkowych do Utworów włącznie z uprawnieniem do ich dalszego przeniesienia. Dzierżawca oświadcza, iż powyższe prawa będą wolne od wszelkich obciążeń oraz zobowiązuje się nie dokonywać takich obciążeń.

21.3. W przypadku, gdy dowolny Utwór lub inne rezultaty wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę zawierać będzie lub stanowić będzie wynalazek, wzór użytkowy, wzór przemysłowy, oznaczenie geograficzne, topografię układów scalonych lub inne rozwiązanie/technologię chronione prawem, w szczególności przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2000 roku – Prawo własności przemysłowej (j.t. Dz.U. 2003 Nr 119, poz. 1117 ze zm.) albo umową międzynarodową Dzierżawca przenosi takie chronione prawa na Wydzierżawiającego, a jeżeli nie będzie to możliwe, zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności celem przeniesienia tych praw na Wydzierżawiającego lub zapewnienia mu możliwości korzystania z takiego wynalazku, wzoru użytkowego, wzoru przemysłowego, oznaczenia geograficznego, topografii układu scalonego lub innego rozwiązania/technologii chronionej prawem zgodnie z celami niniejszej Umowy. Wynagrodzenie określone w art.21.9. poniżej obejmuje również takie przeniesienia wspomnianych wyżej praw bądź zapewnienie korzystania z nich.

21.4. Przeniesienie autorskich praw majątkowych, o których mowa w art.21.1. powyżej dotyczy wszelkich aktualnie znanych pól eksploatacji w takim zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji

i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji MOP, włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem MOP stosownie do potrzeb i zamierzeń Wydzierżawiającego, w zakresie poniższych pól eksploatacji:

a) w zakresie utrwalania oraz zwielokrotniania Utworu – wytwarzanie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i optycznego, techniką cyfrową, wykonywania odbitek, itd.;
b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Utwór utrwalono – wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem;
c) w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej – publiczne udostępnianie, w szczególności, na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, a także wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie (w tym także w postaci makiet) oraz publiczne udostępnianie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także wykorzystanie Utworów do budowy, przebudowy lub rozbudowy.

21.5. Strony postanowiły, że z chwilą przeniesienia praw autorskich do Utworów na Wydzierżawiającego Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu wyłącznego zezwolenia na wykonywanie praw zależnych do Utworów, w tym w szczególności prawo do korzystania z i rozporządzenia opracowaniami, tłumaczeniami, adaptacjami lub przeróbkami Utworów.

21.6. Dzierżawca zobowiązuje się, że autorskie prawa osobiste będą przysługiwały twórcom Utworów („Twórcy"). Sposób wykonywania autorskich praw osobistych przez Twórców będzie regulowała odrębna umowa zawarta pomiędzy Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami z jednej strony a Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z Twórcami lub pomiotami współpracującymi z Twórcami, w rezultacie, której Twórcy będą zobowiązani do niewykonywania autorskich praw osobistych w stosunku do Utworów, a Dzierżawca zostanie upoważniony do wykonywania wszelkich autorskich praw osobistych włącznie z uprawnieniem do udzielenia dalszych upoważnień. Z chwilą przeniesienia na Wydzierżawiającego autorskich praw majątkowych do Utworów Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu wyłącznego i nieodwołalnego upoważnienia do wykonywania autorskich praw osobistych do Utworów jak również zobowiązuje się nie wykonywać autorskich praw osobistych w odniesieniu do Utworów.

21.7. Dzierżawca zabezpieczy i zwolni od odpowiedzialności Wydzierżawiającego z jakichkolwiek roszczeń, postępowań, szkód, strat, kosztów lub wydatków powstałych w wyniku lub w związku z używaniem przez Wydzierżawiającego Utworów lub rezultatów wykonania niniejszej Umowy podlegających ochronie w oparciu o prawo autorskie, prawo własności przemysłowej, umowę międzynarodową lub kodeks cywilny.

21.8. Strony zgodnie postanawiają, że rozwiązanie, wygaśnięcie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy - niezależnie od podstawy prawnej - nie będzie obejmowało art. 21, w związku, z czym art. 21 Umowy zachowuje moc pomimo rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy, a Wydzierżawiający tym samym zachowuje wszelkie prawa nabyte na podstawie art. 21 Umowy.

21.9. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydzierżawiającego praw określonych w niniejszym art. 21 stanowi 1% (jeden procent) Czynszu Podstawowego w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Wynagrodzenie to jest płatne w terminie płatności ostatniej faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego

z tytułu Czynszu Podstawowego poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydzierżawiającego z tytułu powyższej faktury Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej w terminie siedmiu dni po dacie potrącenia.

21.10. Jeśli z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, nie będzie on posiadał majątkowych praw autorskich do Utworów, lecz jedynie licencje na korzystanie z Utworów, wówczas Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić, aby licencja ta zawierała uprawnienie do przeniesienia licencji na Wydzierżawiającego lub udzielania sublicencji. W takim przypadku z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Dzierżawca przenosi na Wydzierżawiającego licencję lub udziela mu sublicencji, do czego stosuje się odpowiednio postanowienia art.21.1. – 21.9. powyżej.

21.11. W trakcie realizacji Umowy, ani w żadnym czasie po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu Wydzierżawiający i Dzierżawca nie będą ujawniać, ani w inny sposób wykorzystywać żadnych informacji dotyczących lub związanych z niniejszą Umową lub jej wykonaniem, a które stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji lub inną tajemnicę prawnie chronioną w posiadanie, których weszli w trakcie wykonywania Umowy dotyczących Wydzierżawiającego, Dzierżawcy, MOP lub ich eksploatacji, bez uprzedniego upoważnienia od drugiej Strony, co w szczególności dotyczy informacji oznaczonych wyraźnie przez jedną ze Stron jako poufne. Ograniczenie to nie będzie stosowane wobec:

a) informacji, które nie stanowią tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
b) informacji obecnie dostępnych opinii publicznej lub udostępnionych opinii publicznej bez winy danej Strony;
c) informacji, co, do której Strona może wykazać w sposób wiarygodny, że informacja ta była jej znana czy też osobie z nią powiązanej zanim została ujawniona przez drugą Stronę, pod warunkiem, że informacja ta została uzyskana bez naruszenia prawa lub niniejszej Umowy;
d) informacji, jaką dana Strona otrzymała od osób trzecich bez naruszenia prawa lub postanowień niniejszej Umowy; oraz
e) informacji, którą dana Strona jest zobowiązana ujawnić na mocy prawa, o ile taka Strona podejmie wszelkie rozsądne działania dozwolone prawem, aby osoba, której te informacje są ujawniane zachowała ich poufność.

ARTYKUŁ 22 – USUWANIE STANU NARUSZENIA

22.1. W wypadku zaistnienia Stanu Naruszenia, Wydzierżawiający wezwie na piśmie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia zakreślając termin, w którym Dzierżawca zobowiązany jest wskazany Stan Naruszenia usunąć, przy czym termin na usunięcie naruszeń nie będzie krótszy niż pięć dni (Pierwsze Wezwanie). W wypadku, gdy istnienie Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu Wydzierżawiający jest uprawniony wyznaczyć termin odpowiedni do zagrożenia, a więc np. liczony w godzinach. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.

22.2. W odniesieniu do pierwszych trzech przypadków Stanu Naruszenia zaistniałych w danym roku kalendarzowym – Strony ustalają, że jeżeli Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie zakreślonym na podstawie art.22.1. powyżej, to Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia, zakreślając mu co najmniej trzydniowy termin na usunięcie danego Stanu Naruszenia (Drugie Wezwanie). Strony ustalają,

iż obowiązek skierowania Drugiego Wezwania nie dotyczy wypadków, gdy istnienie lub utrzymywanie się Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu lub może uprawniać Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne po warunkiem, iż Wydzierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.

22.3. Wraz ze skierowaniem do Dzierżawcy Drugiego Wezwania do usunięcia Stanu Naruszenia, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej. Z zastrzeżeniem art. 23.3. Umowy, kara umowna będzie naliczana od dnia otrzymania przez Dzierżawcę Pierwszego Wezwania, o którym mowa w art.22.1. powyżej, przy czym Strony ustalają, iż zawiadomienie przesłane faksem lub drogą elektroniczną na dane adresowe Dzierżawcy będzie uznawane za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający następnie potwierdzi oświadczenie przesyłką poleconą.

22.4. W odniesieniu do czwartego oraz każdego kolejnego przypadku Stanu Naruszenia w danym roku kalendarzowym Wydzierżawiający jest uprawniony obciążać Dzierżawcę karami umownymi już w Pierwszym Wezwaniu w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia.

22.5. W każdym wypadku, gdy Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie zakreślonym w Drugim Wezwaniu Wydzierżawiający może obciążać Dzierżawcę karami umownymi w wysokości i na zasadach określonych w art. 23 liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia oraz rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.

22.6. Strony ustalają, że niezależnie od innych uprawnień przysługujących Wydzierżawiającemu wskutek nienależytego wykonania Umowy, Wydzierżawiający będzie uprawniony - po skierowaniu do Dzierżawcy wezwania, o którym mowa w art. 22.1. powyżej - zlecić dowolnej, profesjonalnej osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

22.7. Strony ustalają, że postanowienia art.22.1.–22.3. powyżej stosują się do naliczania kar umownych oraz usuwania także niezawinionych skutków naruszeń:
(i) obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 6.2., art. 6.3. oraz art. 20.1.,
(ii) obowiązków Dzierżawcy w zakresie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w art. 13 Umowy,
(iii) obowiązków Dzierżawcy w zakresie ubezpieczeń, o których mowa w art. 19 Umowy.

ARTYKUŁ 23 – KARY UMOWNE

23.1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu kary umowne.

23.2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych do Umowy, Dzierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji.

23.3. Kary umowne, o których mowa w Specyfikacji Kar Umownych INWESTYCJE PRIORYTETOWE (P), będą w każdym przypadku naliczane od dnia powstania Stanu Naruszenia i mogą być naliczane niezależnie od skierowania do Dzierżawcy Pierwszego lub Drugiego Wezwania do usunięcia stanu Naruszenia.

23.4. W wypadkach innych niż wymienione w Specyfikacji Kar Umownych Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości jednokrotności Kwoty Bazowej za każdy rozpoczęty dzień trwania Stanu Naruszenia.

23.5. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydzierżawiającego, umowy na podstawie art. 24., jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwanaście) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego i ostatniego Czynszu od Przychodu, lub 500 000 (pół miliona) złotych, w zależności od tego, która z tych kwot będzie wyższa. Kwota 500 000 PLN będzie corocznie waloryzowana zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16. Umowy.

23.6. W razie naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w art. 8.2. zd. 4, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości pięciokrotności Kwoty Bazowej. Kara umowna, o której mowa, należy się osobno za każde uchybienie obowiązkom, o którym mowa w pierwszym lub drugim terminie wyznaczonym na odbiór. Obowiązku zapłaty kary umownej nie uchyla uznanie przez Wydzierżawiającego Nieruchomości za odebraną na podstawie art. 8.7. Umowy. W razie wypowiedzenia umowy na podstawie art. 8.7. w zw. z art. 24.1. lit. d należną karę umowną ustala się na podstawie art. 23.5. Umowy przyjmując za podstawę jej naliczenia miesięczny Czynsz Podstawowy, w wysokości określonej w art. 9.3. zd. 1 Umowy.

23.7. Termin zapłaty kary umownej wskazany zostanie przez Wydzierżawiającego w wezwaniu do zapłaty (pisemnym) i nie może być krótszy, niż 5 dni od daty wezwania.

23.8. Wydzierżawiający jest uprawniony żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

ARTYKUŁ 24 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM

24.1 Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

a) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia Działalności Podstawowej lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wydzierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
b) umowa spółki cywilnej wiążąca osoby występujące w tej Umowie po stronie Dzierżawcy wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu z jakiejkolwiek przyczyny, jak również w wypadku likwidacji spółki cywilnej;
c) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy lub Dzierżawca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania naprawczego;
d) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy co do których przewidziana sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy na podstawie nawiązania do art. 24 Umowy;
e) Zaistniał Stan Naruszenia polegający na wykonywaniu prac budowlanych, prac wykończeniowych lub jakiekolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub planami lub innymi projektami zatwierdzonymi przez Wydzierżawiającego - po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto) - dniowego terminu na usunięcie Stanu Naruszenia w Pierwszym Wezwaniu;
f) Stan Naruszenia polegający na zwłoce Dzierżawcy w przedłożeniu prawidłowego Harmonogramu Wykonawczego przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu

Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;

g) Stan Naruszenia polegający na zwłoce w realizacji któregokolwiek Etapu przekroczył 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
h) Dzierżawca opóźnia się w Rozpoczęciu Inwestycji lub realizacji Etapu lub Zakończeniu Inwestycji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że Inwestycję zdoła zakończyć terminowo;
i) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu lub uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w art. 9.15. lub 17.1. Umowy;
j) Zwłoka w zakresie przedstawienia lub uzupełnienia lub aktualizacji prawidłowych gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych, o których mowa w art. 13. Umowy przekroczyła 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
k) Opóźnienie Dzierżawcy w przedstawieniu prawidłowego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 13. Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
l) Opóźnienie w zakresie przedstawienia ubezpieczeń, o którym mowa w art. 19. Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
m) Dzierżawca naruszył art. 6.2. lub art. 6.3. lub art. 20.1. Umowy;
n) Stan Naruszenia inny niż określony w punktach (d)-(g) (i)-(j) powyżej trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. Upływ terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym oraz obowiązek skierowania powiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym nie dotyczą sytuacji, której Stan Naruszenia zagraża życiu lub zdrowiu ludzkiemu lub środowisku naturalnemu. W takim wypadku Wydzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w wypadku uchybienia terminowi usunięcia Stanu Naruszenia wyznaczonego w Pierwszym Wezwaniu, o którym mowa w art. 22.1. Umowy.

24.2. Jeżeli zachowanie Dzierżawcy spełniać będzie więcej niż jedną przesłankę rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, to Wydzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę na dowolnej z przesłanek. Wydzierżawiający jest uprawniony złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym dopóki utrzymuje się przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jest niezależne od ewentualnie trwającej procedury usuwania innego Stanu Naruszenia lub usuwania innego stanu niezgodności z Umową.

24.3. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

ARTYKUŁ 25 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY

25.1 Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie określonym w artykule 16.1. oraz art. 16.5. Umowy.

25.2 Zwrot Nieruchomości Wydzierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Nieruchomości zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydzierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na siedem dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydzierżawiającego do sporządzenia protokółu zdawczo – odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.

25.3. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie zawierać opis remontów/przebudów, jakie Dzierżawca wykonał oraz powinien przeprowadzić w Nieruchomości w celu doprowadzenia jej do stanu zgodnego z Umową. Dzierżawca powinien przeprowadzić remonty/przebudowy wynikające z protokołu we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie określonym w protokole, który to termin będzie wyznaczony z uwzględnieniem technicznych możliwości ich wykonania i jak najsprawniejszego zwrotu Nieruchomości.

25.4 Strony zgodnie oświadczają, że jeżeli Dzierżawca nie ukończy napraw/remontów/przebudów w terminie określonym w protokole zdawczo – odbiorczym lub innym terminie pisemnie ustalonym przez Strony lub, gdy z okoliczności ich realizacji będzie wynikać, iż Dzierżawca nie zdoła ich ukończyć terminowo, to naprawy/remonty/przebudowy będą mogły zostać przeprowadzone lub ukończone przez Wydzierżawiającego – przy zaangażowaniu dowolnej, profesjonalnej osoby trzeciej - na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Strony zgadzają się, iż w razie skorzystania przez Wydzierżawiającego z powyższego uprawnienia, Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu poniesione przez niego wydatki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania do zapłaty.

25.5. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci Nieruchomości w terminie określonym w art. 25.2. powyżej, Wydzierżawiający może żądać od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotności czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała za każdy dzień korzystania z Nieruchomości. Strony zgadzają się, że zastrzeżenie to nie oznacza jakiegokolwiek ograniczenia możliwości domagania się od Dzierżawcy pełnego odszkodowania i wydania Nieruchomości.

25.6. Strony podkreślają, że Dzierżawcy nie przysługuje zwrot żadnych kwot tytułem zwrotu nakładów na MOP.

25.7. Wraz z przekazaniem Nieruchomości Dzierżawca przekaże Wydzierżawiającemu pełną, uporządkowaną dokumentację dotyczącą działań dokonywanych na Nieruchomości oraz MOP w związku z jej zagospodarowaniem w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy. Dokumentacja ta powinna w szczególności obejmować:
(a) projekty architektoniczne, projekty wykonawcze i powykonawcze,
(b) dzienniki budowy,

(c) decyzje i postanowienia administracyjne oraz korespondencję z organami państwowymi i samorządowymi,
(d) protokoły inwentaryzacyjne,
(e) dokumenty dotyczące zainstalowanych urządzeń, takie jak karty gwarancyjne, książki serwisowe, instrukcje obsługi, umowy dotyczące ich serwisu,
(f) inne dokumenty lub nośniki, na których zostały zapisane Utwory w rozumieniu art. 21 Umowy. Wraz z dokumentacją Dzierżawca złoży Wydzierżawiającemu oświadczenie o zupełności oraz kompletności przekazywanych dokumentów.

ARTYKUŁ 26 – PRZEDŁUŻENIE OKRESU DZIERŻAWY

26.1. Na pisemne żądanie Dzierżawcy, złożone na co najmniej 24 (dwadzieścia cztery) miesiące przed terminem wygaśnięcia umowy dzierżawy, umowa zostanie przedłużona na kolejne 10 lat. Wydzierżawiający przewiduje możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania umowy dzierżawy.

26.2. Z zastrzeżeniem ustępu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy, jeżeli druga Strona nie wyrazi woli przedłużenia lub zawarcia nowej umowy.

ARTYKUŁ 27 – ZMIANY UMOWY

27.1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

27.2. Strony zgadzają się, że ewentualna okoliczność, polegająca na tym, iż Wydzierżawiający nie będzie nalegać na to, aby Dzierżawca ściśle wykonywał poszczególne postanowienia Umowy nie będzie interpretowana, jako zmiana Umowy, zrzeczenie się przez Wydzierżawiającego z danego uprawnienia lub zwolnienia Dzierżawcy z jakiegokolwiek obowiązku

27.3. Jeśli w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Strony uznają za zasadną zmianę obszaru zajmowanego przez MOP, w tym jego powiększenie, podejmą rozmowy w celu ustalenia ewentualnych zmian umowy w tym zakresie. Podstawę rozpoczęcia rozmów może stanowić w szczególności udokumentowany wzrost natężenia ruchu, wzrost liczby podróżnych korzystających z MOP lub potrzeba zachowania odpowiednich standardów obsługi podróżnych.

27.4. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne lub bezskuteczne, pozostaje to bez wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień niniejszej Umowy. W takim wypadku Strony, w miejsca nieważnego lub bezskutecznego postanowienia wprowadzą ważną i skuteczną regulację, której konsekwencje będą najbliższe prawnemu i ekonomicznemu celowi postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

ARTYKUŁ 28 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY

28.1. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, w tym z zawarciem, istnieniem, wykonywaniem, interpretacją, ustaleniem treści, ważnością lub rozwiązaniem Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wydzierżawiającego (Warszawa).

28.2. Strony oświadczającą, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę we wstępie do Umowy. O wszelkich zmianach tych adresów każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi

o zmianie adresu do doręczeń, pismo wysłane na poprzedni adres uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.

28.3. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie przewidzianych, jeżeli niniejsza Umowa wymaga pisemnego zawiadomienia lub poinformowania albo doręczenia jakiegokolwiek innego pisma, rozumie się przez to doręczenie listem poleconym lub pocztą kurierską, albo złożenie pisma przez jedną ze Stron bezpośrednio pod adresem wskazanym, jako adres dla doręczeń przez drugą Stronę za poświadczeniem odbioru. Jeżeli druga Strona odmawia przyjęcia doręczanego pisma, odmawia pisemnego potwierdzenia odbioru lub nie można doręczyć pisma z innych powodów, pismo takie uważa się za doręczone w chwili podjęcia przez pocztę lub firmę kurierską próby doręczenia i pozostawienia informacji w miejscu doręczenia o pierwszej próbie podjętej celem doręczenia pisma.

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

28.5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (j.t. Dz.U. 2007 Nr 19 poz.115, ze zm.), ustawy z dnia 27 października 1994 roku o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (j.t. Dz.U. 2004 Nr, 256 poz. 2571 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz.U Nr 12 poz. 116 ze zm.) oraz inne przepisy prawa.

Wydzierżawiający:	**Dzierżawca:**
Data i miejsce:	Data i miejsce:
……	**……**
……	**……**
	……

Specyfikacja Kar Umownych

Kary umowne należy traktować, jako wielokrotność kwoty bazowej, która w dniu podpisania umowy wynosi 1000 PLN (jeden tysiąc złotych).
Waloryzacja kwoty bazowej następuje na zasadach opisanych w Umowie Dzierżawy.

KARY W ZAKRESIE TERMINOWEJ REALIZACJI OPF / REALIZACJI ZAPISÓW UMOWY DZIERŻAWY

KARA Z TYTUŁU	OKRES NALICZANANIA	KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH	INWESTYCJE PRIORYTETOWE
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: STACJA PALIW (WRAZ Z WIATĄ, SKLEPEM I WC)	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	5	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: URZĄDZENIA SANITARNE DLA PODRÓŻNYCH W POBLIŻU STREFY WYPOCZYNKOWEJ (o ile realizacja jest wymagana)		3	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: OBIEKT GASTRONOMICZNY (o ile realizacja jest wymagana)		3	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: OBIEKT HOTELARSKI W FORMIE MOTELU (o ile realizacja jest wymagana)		3	P
BRAK MIEJSC PARKINGOWYCH ZGODNIE Z OPF		3	P
ZWŁOKA W REALIZACJI POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW MOP WYMIENIONYCH W OPF		1	
BRAK TERMINOWEGO PRZEKAZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEMU NASTĘPUJĄCYCH DOKUMENTÓW: • **HARMONOGRAM WYKONAWCZY** • **GWARANCJA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY** • **POLISY UBEZPIECZENIOWE** • **OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI** • **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU MOP** • **DOKUMENTACJA DO WYDANIA DECYZJI O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH (JEŚLI JEST WYMAGANA)** • **PROJEKT BUDOWLANY (JEŚLI JEST WYMAGANY)** • **RAPORT Z POSTĘPU PRAC** • **INNYCH DOKUNETÓW**	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1	

KARY W ZAKRESIE BIEŻĄCEGO WYWIAZYWANIA SIĘ Z UMOWY DZIERŻAWY

KARA Z TYTUŁU	OKRES NALICZANANIA	KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH
BRAK OŚWIADCZENIA O PRZYCHODACH (ZARÓWNO MIESIĘCZNEGO JAK I ROCZNEGO)	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1
PODDZIERŻAWA BEZ UZYSKANIA PISEMNEJ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO	ZA WYKRYCIE NARUSZENIA	10
	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1
NIEWŁASCIWE URZYMANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI, w tym: • BRAK BĄDŹ NIEWŁASCIWE ODŚNIEŻANIE MOP	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	2
NIEWŁAŚCIWE ZAGOSPODAROWANIE I EKSPLOATACJA MOP, w tym min. zaniedbanie następujących obowiązków: • utrzymywanie w pełnej sprawności kanalizacji wraz z urządzeniami czyszczącymi i pozostałych elementów typu ścieki betonowe, przepusty, zbiorniki osadowe itp., systematyczne zapewnienie usuwania ścieków z punktu zrzutu ścieków z autobusów, • utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków, • pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienia i zakrzaczenia, w szczególności poprzez podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, etc., • wymiana uszkodzonego oznakowanie pionowego oraz tablic informacji turystycznej (aktualizacja informacji) i utrzymywanie w czystości znaków, • utrzymywanie oznakowania poziomego oraz zapewnienie jego widoczności w dzień i nocy, • utrzymywanie, naprawa lub wymiana ogrodzenia wyznaczającego teren MOP (autostrady / **drogi ekspresowej**), bram i furtek, • utrzymanie oświetlenia MOP (utrzymanie wszystkich źródeł światła w stałej sprawności), zabezpieczenie trafostacji, • utrzymanie miejsca zabaw dla dzieci w stanie zapewniającym bezpieczeństwo i wygodę użytkownikom (w tym dbanie o czystości placu oraz jego funkcjonalność) – o ile realizacja jest wymagana • bieżący monitoring stanu technicznego i czystości MOP oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydzierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów, • zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu w obrębie MOP poprzez ewidencjonowanie wypadków na MOP (wraz z opisem) podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń, • gospodarka odpadami w obrębie MOP zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska, • utrzymanie budynków (w tym instalacji	**ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA**	1

wewnętrznych), urządzeń , infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej we właściwym stanie technicznym (sprawne) i czystościowym w sposób zapewniający prawidłowe, bezpieczne i estetyczne użytkowanie, • bezzwłoczne podejmowanie remontów i napraw w celu niedopuszczenia do pogorszenia standardu obiektów na MOP, • utrzymanie pełnej sprawności hydrantów ppoż. i punktów czerpania wody, • zapewnienie pełnej sprawności instalacji i budki telefonicznej – o ile realizacja jest wymagana • utrzymanie w czystości całego terenu MOP (zbieranie i usuwanie śmieci, ciągłe zapewnianie materiałów higienicznych w toaletach, zapewnienie wymaganej/wystarczającej ilość koszy na śmieci, w szczególności w sąsiedztwie miejsc piknikowych i na parkingach)		

Załącznik techniczny - tabela zawierająca Obligatoryjny Program Funkcjonalny dla MOP, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.

OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY, WYMAGANIA MINIMALNE
MOP "Bystrzejowice" (km ok. 628+150)

MOP kategorii II „Bystrzejowice" zlokalizowany jest w m. Janówek po stronie północnej drogi ekspresowej S17, na terenie gm. Piski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych: 390, 389/1, 389/2, 389/4, 327/2, 250/3, 250/4, 250/6, 250/5, 251, 321/1, 164/10, 164/9, 164/5, 164/6, 165/17, 165/16, 165/15 – obręb 6 Bystrzejowice Ukaz, gm. Piaski.

Teren na którym przewidziano MOP „Bystrzejowice" jest częściowo zagospodarowany.

Na terenie MOP zlokalizowane są m. in. następujące obiekty:

- **stacja paliw (budynek stacji, BAR, WC,),**
- **myjnia samochodowa (o łącznej pow. użytkowej 330,5 m^2),**
- **3 dystrybutory paliw i 1 dystrybutor LPG z instalacjami technologicznymi,**
- **wiata o konstrukcji stalowej nad dystrybutorami,**
- **zbiornik paliw (4 zbiorniki o łącznej poj. 120 m^3) i LPG (2 zbiorniki 2x6800 litrów),**
- **plac, parking (utwardzony kostką betonową łącznie ok. 5700 m^2), oświetlony, częściowo ogrodzony,**
- **sieć uzbrojenia terenu (sanitarna, deszczowa, wodociągowa, elektryczna, telefoniczna, gazowa, studnia głębinowa, zbiornik na ścieki, separatory oleju, odbiornik fekaliów z autokarów, odstojnik błota,**
- **budynek hotelowy (stan surowy zamknięty, częściowo wykończony).**
- **składniki roślinne – wieloletnie,**

W ramach budowy drogi ekspresowej S17 /Zadanie nr 5/ wykonano m.in.:

- **wjazd i wyjazd z terenu MOP wraz z oświetleniem,**
- **drogę dojazdową wokół terenu MOP (DD nr 6 i nr 8),**
- **rozbiórkę części budynków.**

Dzierżawca ma możliwość rozbudowy istniejącej stacji paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą w zakresie wykraczającym poza wskazany w opracowanym OPF. W przypadku podjęcia decyzji o rozbudowie obiektu stacji paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą, należy przewidzieć możliwość rozbudowy w przyszłości MOP o dodatkowe obiekty towarzyszące takie jak: restauracja, motel, toalety, urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe.

Wydzierżawiający zastrzega, że przytoczony poniżej opis nieruchomości może różnić się od stanu faktycznego, w związku z powyższym oczekuje się i wymaga od wszystkich podmiotów biorących udział w przetargu dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności stanu faktycznego nieruchomości oraz dokonania we własnym zakresie wnikliwej analizy zasadności adaptacji, rozbudowy lub rozbiórki istniejących obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu spełnienia wymagań określonych przez Wydzierżawiającego w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF).

TANKOWANIE PALIW / STACJA PALIW PŁYNNYCH		
ZAKRES	**ELEMENT – WYMAGANIA OBLIGATORYJNE**	**WYMAGANE ODDANIE DO UŻYTKOWANIA**
Stacja paliw, sklep, bistro, WC	**Stacja paliw:** – stacja paliw – paliwa płynne (Pb, ON) i gazowe (LPG), AdBlue (zalecane). – 3 dwustronne dystrybutory (Pb, ON, ON TIR – samoobsługa), jeden dystrybutor LPG (tankowanie przez obsługę, instalacja przyzywowa), – Zadaszenie nad dystrybutorami. **Sklep:** dostępny asortyment: artykuły spożywcze (paczkowane), prasa, środki higieny osobistej, podstawowe leki dostępne bez recepty i środki opatrunkowe, artykuły motoryzacyjne; ▪ sprzedaż w systemie samoobsługowym; ▪ główne wejście usytuowane od strony dystrybutorów dla samochodów osobowych ▪ sala sprzedaży klimatyzowana **Bistro:** ▪ wydawanie posiłków 24h/dobę; ▪ ilość miejsc konsumpcyjnych – min. **16** miejsc siedzących ▪ dania barowe na gorąco; ▪ posiłki wydawane przez personel z bufetu; ▪ sala konsumpcyjna klimatyzowana; **WC:** węzeł sanitarny dla kobiet, węzeł sanitarny dla mężczyzn, pomieszczenie prysznica z przebieralnią, pomieszczenie matki z dzieckiem, węzeł sanitarny dla osób niepełnosprawnych, dostęp bezpłatny do wody zimnej, pomieszczenie techniczno - porządkowe. **Węzeł sanitarny dla mężczyzn**: **2** umywalki + **2** pisuary + **2** kabiny z miską ustępową. **Węzeł sanitarny dla kobiet** **2** umywalki + **2** kabiny z miską ustępową. **Węzeł sanitarny dla osób niepełnosprawnych:** miska ustępowa, umywalka. **Pomieszczenie prysznica**: natrysk z brodzikiem, umywalka, wieszak. **Pomieszczenie matki z dzieckiem**: miska ustępowa,	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości

	umywalka, przewijak dla dzieci. **Wymagania ogólne dla toalet:** ▪ w toalecie ręczniki jednorazowego użytku i suszarki do rąk, ▪ dozowniki do płynnego mydła, ▪ lustro nad każdą umywalką, ▪ pojemnik na papier i odpady, ▪ oznaczenie budynku WC (oznaczenie zrozumiałe dla obcokrajowców), kontrola czystości toalet co godzinę przez całą dobę, ciągłe zapewnienie dostępności materiałów higienicznych . **Inne:** • utwardzony plac manewrowy, parking dla samochodów osobowych, osobowych z przyczepą, autobusów i ciężarowych. • wjazd i wyjazd ze stacji paliw na drogę manewrową .	
	możliwość płacenia kartą płatniczą za paliwo	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
	możliwość własnoręcznego umycia szyb i reflektorów samochodu wraz z dostępem do wody	
	kompresor oraz odkurzacz w pobliżu stacji paliw	
	praca stacji - w systemie całodobowym (z dopuszczalną nocną przerwą techniczną trwającą **max. 30 min**.)	
	w pobliżu stacji paliw 1 zestaw do segregowania odpadów (szkło, papier, PVC)	
	Inne: ▪ obiekt przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
Uwaga ogólna: na czas rozbudowy MOP należy zapewnić min. **2** szt. przenośnych toalet dla podróżnych		
STANOWISKA POSTOJOWE (PARKINGI) *		
warunki ogólne	Dzierżawca udostępni miejsce, wskazane przez Wydzierżawiającego, pod **2** stanowiska postojowe dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne. Dzierżawca umożliwi wejście na teren MOP bez żadnych ograniczeń i bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu, celem budowy 2 stanowisk postojowych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne oraz późniejszych napraw i konserwacji. Po ich wybudowaniu. Dzierżawca umożliwi korzystanie z tego stanowiska wszystkim	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego

	uprawnionym podmiotom, bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu.	
	Dzierżawca udostępni miejsce, wskazane przez Wydzierżawiającego, pod **1** stanowisko do kontroli pojazdów z miejscem do ważenia Dzierżawca umożliwi wejście na teren MOP bez żadnych ograniczeń i bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu, celem budowy 1 stanowiska postojowego do kontroli pojazdów z miejscem do ważenia oraz późniejszych napraw i konserwacji. Po jego wybudowaniu. Dzierżawca umożliwi korzystanie z tego stanowiska wszystkim uprawnionym podmiotom (ITD, Policja i inne służby uprawnione do kontroli pojazdów), bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu.	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego
	Dzierżawca umożliwi nieodpłatnie, na żądanie Wydzierżawiającego, podmiotom wskazanym przez Wydzierżawiającego, korzystanie z terenu MOP celem wykonywania obowiązków zarządcy drogi.	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego
	Monitoring terenu stacji paliw, w tym dróg i stanowisk postojowych.	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
	W związku z planowanym wdrażaniem Systemu Informacji (sygnalizacji) o Wolnych Miejscach Parkingowych na MOP (a w terminie późniejszym także i systemem rezerwacji miejsc na MOP) współpracującym z przygotowywanym Krajowym Systemem Zarządzania Ruchem, Dzierżawca umożliwi wejście na teren MOP bez żadnych ograniczeń i bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu, celem montażu urządzeń zarządzania ruchem oraz późniejszych napraw i konserwacji zainstalowanych urządzeń. *Wymóg ten wynika z implementacji do krajowego porządku prawnego dyrektywy 201/40/UE, która dotyczy procesu wdrażania rozwiązań ITS (Intelligent Transport Systems) na drogach krajów Unii Europejskiej*	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego
stanowiska postojowe dla samochodów osobowych	Łączna ilość miejsc parkingowych: w liczbie min. **24**, w tym min. **2** stanowiska postojowe odpowiednio oznaczone dla pojazdów osób niepełnosprawnych i min. **2** stanowiska postojowe odpowiednio oznaczone dla rodziców z dziećmi.	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości

	stanowiska postojowe dla samochodów osobowych z przyczepą w liczbie min. **2**	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
parkingi dla samochodów ciężarowych członowych (TIR) i autobusów	stanowiska postojowe dla samochodów ciężarowych członowych (TIR) oraz autokarów w liczbie min. **10** miejsc postojowych	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
STANOWISKA POSTOJOWE KONTROLI TECHNICZNEJ POJAZDÓW I INNE*		
pojemnik na odpady niebezpieczne, min. na: oleje, smary i płyny techniczne (związane z eksploatacją pojazdów mechanicznych), zgodnie z właściwymi przepisami		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
stanowisko do zlewu z cysterny drogowej paliw do zbiorników w liczbie **1**. Stacja paliw płynnych będzie spełniać warunki techniczne (w tym dotyczące wymiarów stref zagrożonych wybuchem dla urządzeń technologicznych) wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 21 listopada 2005 r. (Dz. U. nr 243, poz. 2063).		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
NAPRAWA ORAZ KONSERWACJA POJAZDÓW *		
samochody ciężarowe członowe (TIR)/autobusy	stanowisko do zrzutu nieczystości z autobusów i wozów campingowych w liczbie **1** (przy zbiorniku ścieków) – bezpłatnie	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
JEZDNIE MANEWROWE, CIĄGI PIESZE*		
wprowadzenie na obszarze MOP zasad organizacji ruchu, obowiązujących w strefach ograniczonej prędkości, wynikających z zastosowania znaków B-43 „20” na wjeździe i B-44 „20” na wyjeździe		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie
zalecana segregacja ruchu kołowego i pieszego, z zapewnieniem bezpiecznego dojścia grup pieszych z parkingu do obiektów zlokalizowanych na terenie MOP		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie
zalecane usytuowanie stanowisk postojowych dla autobusów jako przelotowych lub parkowania równoległego (bez konieczności cofania), z zapewnieniem warunków widoczności na jezdniach i placach manewrowych		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie

zalecane wprowadzenie czytelnego systemu oznakowania w zakresie ruchu pojazdów i pieszych oraz informacji o wzajemnych powiązaniach między poszczególnymi obszarami MOP		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie
OŚWIETLENIE*		
strefa użytkowo - usługowa	o parametrach nie gorszych niż średnie natężenie oświetlenia - 20 lx, równomierność - 0.25, wsp. ograniczenia olśnienia - 55, współczynnik oddawania barw - 20	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
strefa parkingowa	o parametrach nie gorszych niż średnie natężenie oświetlenia - 10 lx, równomierność - 0.25, wsp. ograniczenia olśnienia - 50, współczynnik oddawania barw - 20	
strefa jezdni dojazdowych	o parametrach nie gorszych niż średnie natężenie oświetlenia - 10 lx, równomierność - 0.40, wsp. ograniczenia olśnienia - 50, współczynnik oddawania barw - 20	
Uwaga ogólna: światło oświetlenia nie może zmieniać barwy znaków drogowych		
ELEMENTY DODATKOWE WYMAGANE*		
zakaz palenia tytoniu na terenie MOP, poza wydzielonymi miejscami		od dnia Odbioru Nieruchomości
monitoring stacji paliw, w tym dróg i stanowisk postojowych		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
podświetlony pylon informacyjny zawierający, w szczególności, informacje o cenach paliw – **1**		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
na MOP będzie funkcjonujący system pomocy medycznej **		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
zadaszony śmietnik na kontenery na śmieci docelowo w liczbie **1**		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości.
kosze na odpady na terenie MOP w ciągach komunikacyjnych		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
standard utrzymania wyjazdów awaryjnych z MOP ustalony z zarządcą drogi		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
ogólnodostępne wyposażenie do pierwszej pomocy medycznej poszerzone o wyposażenie wymagane w zakresie ADR		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
Dzierżawca wykona wjazd awaryjny z drogi dojazdowej na teren MOP (w miejscu wykonanej bramy awaryjnej).		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości

Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się do zastosowania się do następujących wymogów związanych z wykonaniem i uzgodnieniem opracowań projektowych odbiorem robót i przekazaniem do użytkowania oraz standardem utrzymania obiektów:

W ZAKRESIE: WYKONANIE I UZGODNIENIE OPRACOWAŃ PROJEKTOWYCH
Dzierżawca wykona dokumentację projektową przedmiotowego przedsięwzięcia i uzyska wymagane pozwolenia, decyzje administracyjne, wszystko w zgodzie z postanowieniami Prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami (o ile będą wymagane). Dzierżawca przeprowadzi wymagane prawem procedury środowiskowe w fazie projektowania (o ile będą wymagane)
Dzierżawca uzyska prawomocne wymagane pozwolenia, decyzje administracyjne, opinie wszystko zgodnie z postanowieniami Prawa Budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami (o ile będą wymagane).
Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia przez GDDKiA wyciąg z dokumentacji technicznej MOP w zakresie umożliwiającym min. weryfikację spełnienia wymagań funkcjonalnych wynikających z OPF
Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia, projekt organizacji ruchu na MOP (tymczasowy – na czas rozbudowy MOP oraz stały (docelowy) – na czas eksploatacji).
INNE
Dzierżawca obiekty budowlane przyłączy do zewnętrznych sieci sanitarnych lub wykona dla tych obiektów odrębny szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe lub stałe oraz przyłączy je do zewnętrznej sieci linii energetycznych, teletechnicznych itp.
MOP będzie wyposażony sprzęt i urządzenia ochrony przeciwpożarowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach dotyczących ochrony przeciwpożarowej
Wszystkie toalety przeznaczone dla osób niepełnosprawnych oraz dla rodzica z dzieckiem zostaną odpowiednio oznaczone.
OD DATY ODBIORU DZIERŻAWCA ZAPEWNI
Dostępność do min. 50 % ilości istniejących miejsc parkingowych w odpowiednim dla fazy robót zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłego bezpieczeństwa użytkowników, celu zapewnienia niezakłóconego korzystania z MOP przez uczestników ruchu drogowego
realizację wymagań wyspecyfikowanych w dziale "jezdnie manewrowe, ciągi piesze" w odpowiednim dla fazy robót zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłego bezpieczeństwa użytkowników
na czas adaptacji infrastruktury na MOP - dostęp do min. **2** przenośnych toalet dla podróżnych z dostępem do bieżącej wody
W ZAKRESIE: STANDARDY UTRZYMANIA MOP
utrzymanie MOP całoroczne od dnia Odbioru nieruchomości:
▪ pełnienie funkcji zarządcy obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
▪ utrzymanie budynków (w tym instalacji wewnętrznych), urządzeń, infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej we właściwym stanie technicznym (sprawne) i czystościowym w sposób zapewniający prawidłowe, bezpieczne i estetyczne użytkowanie,
▪ bezzwłoczne podejmowanie remontów i napraw w celu niedopuszczenia do pogorszenia standardu obiektów na MOP,
▪ utrzymanie pełnej sprawności infrastruktury ppoż.
▪ utrzymanie w czystości terenu MOP (zbieranie i usuwanie śmieci, ciągłe zapewnianie materiałów higienicznych w toaletach)
▪ utrzymywanie w pełnej sprawności kanalizacji i pozostałych elementów infrastruktury typu ścieki betonowe, przepusty, zbiorniki osadowe itp., systematyczne zapewnienie usuwania ścieków z punktu zrzutu ścieków z autobusów i wozów kampingowych,
▪ utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków,
▪ pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienie i zakrzaczenia, w szczególności poprzez podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, etc.,

▪ wymiana uszkodzonego oznakowanie pionowego oraz tablic informacyjnych i utrzymywanie w czystości znaków,
▪ utrzymywanie oznakowania poziomego oraz zapewnienie jego widoczności w dzień i nocy,
▪ utrzymywanie, naprawa lub wymiana ogrodzenia wyznaczającego teren MOP, bram i furtek,
▪ utrzymanie i eksploatacja (z kosztami energii) oświetlenia MOP (utrzymanie wszystkich źródeł światła w stałej sprawności), zabezpieczenie trafostacji, partycypacja w kosztach oświetlenia drogi manewrowej w wysokości proporcjonalnej do ilości źródeł światła (lamp) oświetlających teren stacji paliw.
▪ bieżący monitoring stanu technicznego i czystości MOP oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydzierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów,
▪ zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu w obrębie MOP poprzez ewidencjonowanie wypadków na MOP (wraz z opisem) podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń,
▪ gospodarka odpadami w obrębie MOP zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska,
▪ standard utrzymania wyjazdów awaryjnych z MOP ustalony z zarządcą drogi
utrzymanie MOP zimowe, wymagane od momentu objęcia MOP w dzierżawę
▪ standardy utrzymania zimowego dróg na terenie MOP będą zgodne z obowiązującym Zarządzeniem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w sprawie standardów zimowego utrzymania dróg krajowych dla których zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządzeniem Nr 18 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z 30 czerwca 2006 r. (z późniejszymi zm.) w sprawie wprowadzenia "Wytycznych zimowego utrzymania dróg" (w odpowiednim zakresie)
▪ zwalczanie śliskości zimowej (usuwanie oblodzeń) przy zastosowaniu materiałów chemicznych, uszorstniających lub mechanicznych oraz odśnieżanie parkingów i dróg dojazdowych
▪ zorganizowanie magazynów lub miejsc do składowanie nieczystości lub odpadów w sposób odpowiadający wymogom ochrony środowiska,
▪ zapobieganie powstania gołoledzi oraz lodowicy
▪ świeży opad śniegu należy usuwać mechanicznie lub ręcznie. Pozostałości po zebraniu śniegu można likwidować za pomocą materiałów chemicznych zgodnie z przepisami lub standardami GDDKiA.
Informacje dodatkowe
Na Dzierżawcy ciąży obowiązek dochowania starań by zachować zlokalizowaną na MOP infrastrukturę, w tym wykonaną w ramach budowy drogi ekspresowej S17.
Na Dzierżawcy ciąży obowiązek ekonomicznego ponoszenia ciężaru podatku od nieruchomości, regulowanego na wskazany rachunek bankowy, na podstawie not obciążeniowych, wystawionych przez Wydzierżawiającego. Podatnikiem podatku od nieruchomości i podmiotem zobowiązanym do składania deklaracji jest Wydzierżawiający, bez względu na okoliczność przekazania terenu Dzierżawcy.
Dzierżawca MOP zobowiązuje się do niepobierania opłat za korzystanie z ogólnodostępnych toalet dla użytkowników na terenie całego MOP.
Dzierżawca zobowiązuje się do niepobierania opłat, na terenie MOP, za korzystanie z funkcji dostępnych lub wymaganych rozporządzeniem MTiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 poz. 430 z 1999 r.) na terenie MOP kategorii I.

\
UWAGI

* W sytuacji, kiedy Działalność Podstawowa na MOP zostanie uruchomiona wcześniej niż po 12 miesiącach od Dnia Odbioru Nieruchomości, Dzierżawca do czasu uruchomienia Działalności Podstawowej zapewni dostęp do elementów/funkcji oznaczonych „*”

** Dzierżawca jest obowiązany zapewnić użytkownikom MOP sprawnie funkcjonujący system pierwszej pomocy w razie wypadku oraz środki do udzielania pierwszej pomocy. W szczególności Dzierżawca musi zapewnić:

1) wydzielony punkty pierwszej pomocy (wyposażony w niezbędny sprzęt i środki do udzielania pierwszej pomocy tak, by spełniał następujące funkcje: udzielenie pierwszej pomocy, oznaczenie miejsca wypadku i zabezpieczenie osób udzielających pierwszej pomocy oraz transport osoby, której udzielana jest pomoc (nosze),

2) apteczki w poszczególnych obiektach MOP.

Obsługa punktu pierwszej pomocy na każdej zmianie powinna być powierzana wyznaczonym pracownikom, którzy zostali przeszkoleni w udzielaniu pierwszej pomocy.

Punkt pierwszej pomocy i miejsca usytuowania apteczek powinny być odpowiednio oznakowane i łatwo dostępne.

MOP Bystrzejowice – opis

Przedmiot dzierżawy

MOP „Bystrzejowice" położony jest w km ok. 628+150 w ciągu drogi ekspresowej S17, na odcinku Kurów–Lublin–Piaski, Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski: odcinek Lublin (węzeł Lublin Felin) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400. MOP „Bystrzejowice" zlokalizowany jest w m. Janówek po stronie północnej drogi S17 (lewej zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych: 164/5, 164/6, 164/9, 165/17, 250/4, 250/6, 251, 321/1, 327/2, 389/4, 390 - obręb 6 Bystrzejowice Ukaz gm. Piaski.

Wydzierżawiający wyznaczył powierzchnię pod MOP „Bystrzejowice"- ok. 3,1 ha.

Wydzierżawiający w ramach budowy drogi ekspresowej S17 (Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski) wykonał m.in.:

- budowę jezdni manewrowej wraz z pasami włączenia i wyłączenia oraz elementami oświetlenia,
- drogę dojazdową wokół terenu MOP (DD nr 6 i nr 8),
- przebudowę kolidującej z S17 infrastruktury technicznej,
- rozbiórkę części budynków,
- ogrodzenie MOP.

Teren na którym przewidziano MOP jest częściowo zagospodarowany.

Na terenie MOP zlokalizowane są następujące obiekty:

- budynek stacji paliw,
- budynek myjni samochodowej,
- wiaty nad dystrybutorami,
- urządzenia technologiczne stacji (zbiorniki stalowe podziemne, paliwa i LPG), dystrybutory i instalacja technologiczna
- studnia głębinowa,

- zbiorniki na ścieki,
- teren częściowo ogrodzony, utwardzony, oświetlony, drogi wewnętrzne i place manewrowo – parkingowe utwardzone kostką betonową z odwodnieniem (sieć k.d, separatory oleju, odstojnik błota) – łączna powierzchnia utwardzenia ok. 5700 m2,
- składniki roślinne – wieloletnie,
- budynek hotelowy (stan surowy zamknięty z rozprowadzonymi instalacjami i częściowo wykończony), na który nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie.

Istniejąca stacja paliw obecnie nie jest użytkowana komercyjnie (nie jest prowadzona sprzedaż paliw).

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość adaptacji w/w obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu dostosowania do wymagań określonych przez Wydzierżawiającego w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF).

Budowa drogi ekspresowej S17 Kurów – Lublin – Piaski jest realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 196, poz. 1194 – z późn. zm.).

Na budowę w/w drogi ekspresowej na odcinku Zadania 5, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad uzyskała decyzję Wojewody Lubelskiego 19/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) z dnia 2 grudnia 2010 r.

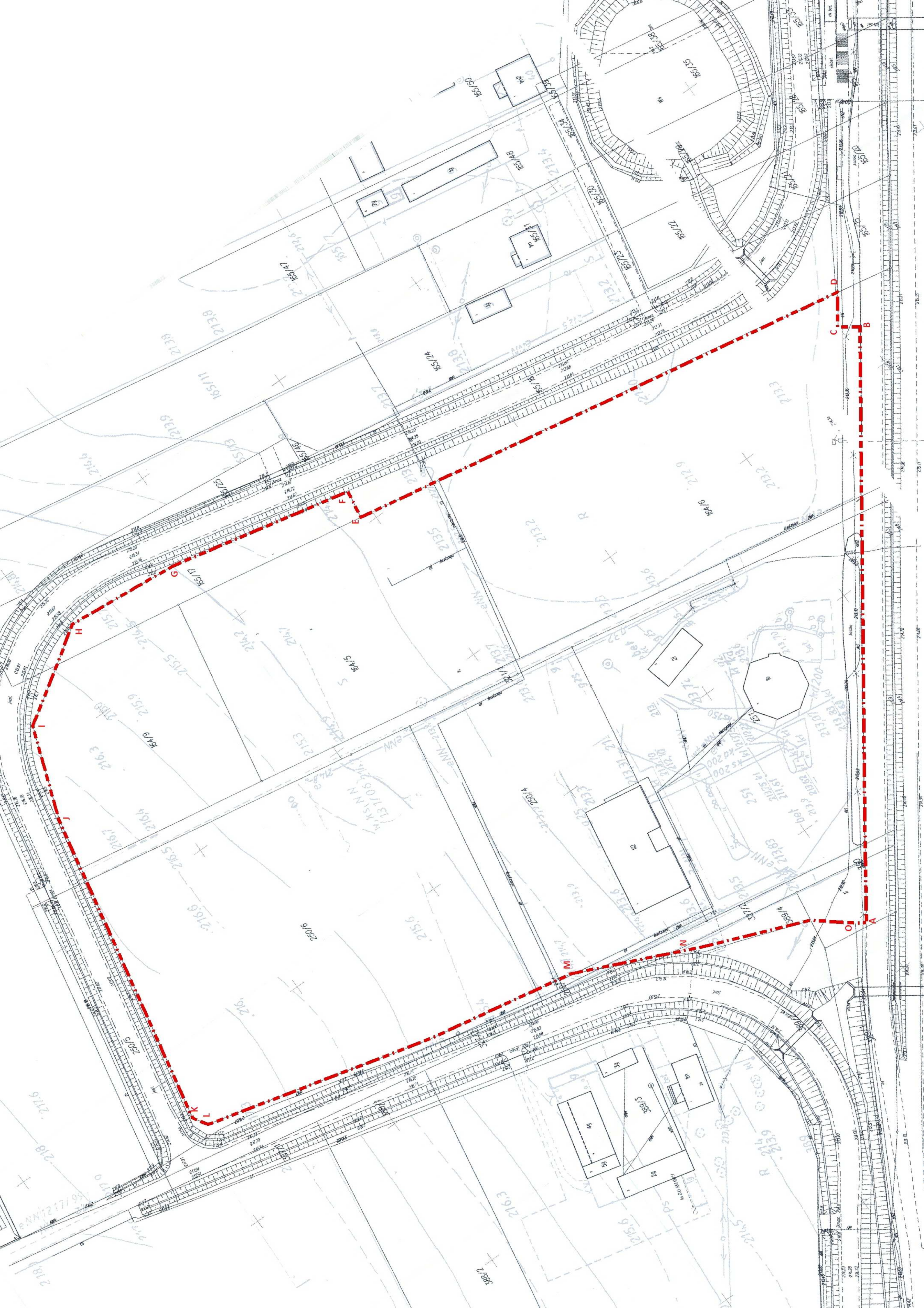
Z dniem kiedy przedmiotowa decyzja ZRID stała się ostateczna, działki o których mowa wyżej, stały się własnością Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budowę w/w drogi ekspresowej, w tym pod realizację MOP Bystrzejowice.

W dniu 12 listopada 2010 r. podpisana została umowa na realizację drogi ekspresowej S17 Kurów – Lublin – Piaski dla Zadania 5. W dniu 11.07.2013 r. Lubelski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie wydał pozwolenie na użytkowanie dla zadania nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski na odcinku Lublin-Piaski – decyzja znak: ZBS-IX.771.1.53.2013.

Wydzierżawiający wyznaczył teren pod dzierżawę MOP Bystrzejowice linią przerywaną koloru czerwonego (linia łącząca punkty A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-A) w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy – mapa z zaznaczonym teren MOP.

- odcinek A-B – wzdłuż krawędzi nawierzchni jezdni zbierająco-rozprowadzającej;
- odcinek B-C – wzdłuż linii prostopadłej do osi jezdni drogi ekspresowej s17 od krawędzi nawierzchni jezdni zbierająco-rozprowadzającej do początku ekranu dźwiękochłonnego;

- odcinek C-D – wzdłuż ekranu dźwiękochłonnego do początku ogrodzenia MOP Bystrzejowice;
- odcinek D-E – wzdłuż ogrodzenia MOP Bystrzejowice (w odległości 1 m od ogrodzenia w kierunku drogi dojazdowej nr 6);
- odcinek E-F – wzdłuż ogrodzenia MOP Bystrzejowice, prostopadle do osi drogi dojazdowej nr 6 (w odległości 1 m od ogrodzenia w kierunku na zewnątrz od terenu ogrodzonego);
- odcinek F-G-H-I-J-K-LM-N – wzdłuż ogrodzenia MOP Bystrzejowice (krawędzią przeciwskarpy rowu);
- odcinek N-O - wzdłuż ogrodzenia MOP Bystrzejowice(w odległości 1 m od ogrodzenia w kierunku drogi dojazdowej nr 8) do początku ekranu dźwiękochłonnego;
- odcinek O-A – wzdłuż linii prostopadłej do osi jezdni drogi ekspresowej S17 od początku ekranu dźwiękochłonnego do krawędzi nawierzchni jezdni zbierająco-rozprowadzającej.


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O

Załącznik techniczny - tabela zawierająca Obligatoryjny Program Funkcjonalny dla MOP, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.

OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY, WYMAGANIA MINIMALNE
MOP "Wierzchowiska" (km 623+400)

MOP „Wierzchowiska" zlokalizowany jest w m. Wierzchowiska II po stronie południowej drogi ekspresowej S17 (prawej zgodnie z kilometrażem), na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych: 45/9, 45/8, 45/7, 45/5, 44/7, 44/8, 44/3, 43/4, 43/3, części działki o numerze 42/3 o powierzchni 5440,731 m^2*, 41/2, 41/1, 24/3, 23/7, 23/8 - obręb 35 Wierzchowiska II, gm. Piaski.

***Zakres dzierżawy nie obejmuje części działki nr 42/3, o powierzchni 340 m^2 (od strony drogi dojazdowej nr 2), zabudowanej wieżą telefonii komórkowej. Teren wyłączony z zakresu dzierżawy jest oznaczony na Załączniku nr 3 do IPW.**

Teren na którym przewidziano MOP „Wierzchowiska" jest częściowo zagospodarowany.

Na terenie MOP zlokalizowane są m. in. następujące obiekty:
- **Stacja paliw składająca się z budynku stacji paliw, stacji diagnostycznej, myjni samochodowej, WC, sklepu, baru wraz z częścią hotelową o łącznej pow. użytkowej ok. 883 m2, zadaszenie nad dystrybutorami.**
- **Zbiorniki paliw – (4 po 50000 litrów, 1 LPG o poj. 20 m3).**
- **Plac, parking (utwardzony o pow. ok. 7400 m2), oświetlony.**
- **Sieć uzbrojenia terenu (sanitarna, deszczowa, wodociągowa, elektryczna, oświetleniowa, telefoniczna, gazowa, techniczna, separator, szambo, powierzchniowy zbiornik wód deszczowych).**
- **Budynek mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy, budowle, ogrodzenie, nasadzenia wieloletnie.**

W ramach budowy drogi ekspresowej S17 /Zadanie nr 5/ wykonano m.in.:
- **wjazd i wyjazd z terenu MOP wraz z oświetleniem,**
- **drogę dojazdową wokół terenu MOP (DD nr 2 i do obiektu nr 3),**
- **rozbiórkę części budynków.**

Dzierżawca ma możliwość rozbudowy istniejącej stacji paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą w zakresie wykraczającym poza wskazany w opracowanym OPF. W przypadku podjęcia decyzji o rozbudowie obiektu stacji paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą, należy przewidzieć możliwość rozbudowy w przyszłości MOP o dodatkowe obiekty towarzyszące takie jak: restauracja, motel, toalety, urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe.

Wydzierżawiający zastrzega, że przytoczony poniżej opis nieruchomości może różnić się od stanu faktycznego, w związku z powyższym oczekuje się i wymaga od wszystkich podmiotów biorących udział w przetargu dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności stanu faktycznego nieruchomości oraz dokonania we własnym zakresie wnikliwej

analizy zasadności adaptacji, rozbudowy lub rozbiórki istniejących obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu spełnienia wymagań określonych przez Wydzierżawiającego w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF).

TANKOWANIE PALIW / STACJA PALIW PŁYNNYCH		
ZAKRES	**ELEMENT – WYMAGANIA OBLIGATORYJNE**	**WYMAGANE ODDANIE DO UŻYTKOWANIA**
Stacja paliw, sklep, bistro, WC	**Stacja paliw**: ▪ Stacja paliw - paliwa płynne (Pb, ON) i gazowe (LPG), AdBlue (zalecana). ▪ 3 dwustronne dystrybutory (Pb, ON - samoobsługa), jeden dystrybutor LPG (tankowanie przez obsługę, instalacja przyzywowa), 1 dwustronny dystrybutor dla pojazdów ciężarowych i autobusów (ON – samoobsługa). ▪ zadaszenie nad dystrybutorami. **Sklep** - dostępny asortyment: artykuły spożywcze (paczkowane), prasa, środki higieny osobistej, podstawowe leki dostępne bez recepty i środki opatrunkowe, artykuły motoryzacyjne; ▪ sprzedaż w systemie samoobsługowym; ▪ główne wejście usytuowane od strony dystrybutorów dla samochodów osobowych ▪ sala sprzedaży klimatyzowana **Bistro** - wydawanie posiłków 24h/dobę; ▪ ilość miejsc konsumpcyjnych – min. **16** miejsc siedzących ▪ dania barowe na gorąco; ▪ posiłki wydawane przez personel z bufetu; ▪ sala konsumpcyjna klimatyzowana; **WC** - węzeł sanitarny dla kobiet, węzeł sanitarny dla mężczyzn, pomieszczenie prysznica z przebieralnią, dostęp bezpłatny do wody zimnej, pomieszczenie techniczno - porządkowe. Węzeł sanitarny dla klientów należy dostosować do osób niepełnosprawnych oraz przewijania niemowląt. ▪ **Węzeł sanitarny dla mężczyzn**: min. **1** umywalka + min. **1** pisuar + **1** kabina z miską ustępową . ▪ **Węzeł sanitarny dla kobiet 1** umywalka + **1** kabina z miską ustępową. ▪ **Pomieszczenie prysznica**: natrysk z brodzikiem, umywalka, wieszak.	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości

	Wymagania ogólne dla toalet: ▪ w toalecie ręczniki jednorazowego użytku i suszarki do rąk, ▪ dozowniki do płynnego mydła, ▪ lustro nad każdą umywalką, ▪ pojemnik na papier i odpady, ▪ oznaczenie budynku WC (oznaczenie zrozumiałe dla obcokrajowców), kontrola czystości toalet co godzinę przez całą dobę, ciągłe zapewnienie dostępności materiałów higienicznych. **Inne** – Utwardzony plac manewrowy, parking dla samochodów osobowych, osobowych z przyczepą, autobusów i ciężarowych. – wjazd i wyjazd ze stacji paliw na drogę manewrową.	
	możliwość płacenia kartą płatniczą za paliwo	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
	możliwość własnoręcznego umycia szyb i reflektorów samochodu wraz z dostępem do wody	
	kompresor oraz odkurzacz w pobliżu stacji paliw	
	praca stacji - w systemie całodobowym (z dopuszczalną nocną przerwą techniczną trwającą **max. 30 min**.)	
	w pobliżu stacji paliw 1 zestaw do segregowania odpadów (szkło, papier, PVC)	
	Inne: ▪ obiekt przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
Uwaga ogólna: na czas rozbudowy MOP należy zapewnić min. **2** szt. przenośnych toalet dla podróżnych z dostępem do bieżącej wody		
STANOWISKA POSTOJOWE (PARKINGI) *		
warunki ogólne	Dzierżawca udostępni miejsce, wskazane przez Wydzierżawiającego, pod **2** stanowiska postojowe dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne. Dzierżawca umożliwi wejście na teren MOP bez żadnych ograniczeń i bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu, celem budowy 2 stanowisk postojowych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne oraz późniejszych napraw i konserwacji. Po ich wybudowaniu. Dzierżawca umożliwi korzystanie z tego stanowiska wszystkim uprawnionym podmiotom, bez ponoszenia, na rzecz	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego

Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu.	
Dzierżawca udostępni miejsce, wskazane przez Wydzierżawiającego, pod **1** stanowisko do kontroli pojazdów z miejscem do ważenia. Dzierżawca umożliwi wejście na teren MOP bez żadnych ograniczeń i bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu, celem budowy 1 stanowiska postojowego do kontroli pojazdów z miejscem do ważenia oraz późniejszych napraw i konserwacji. Po jego wybudowaniu. Dzierżawca umożliwi korzystanie z tego stanowiska wszystkim uprawnionym podmiotom (ITD, Policja i inne służby uprawnione do kontroli pojazdów), bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu.	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego
Dzierżawca umożliwi nieodpłatnie, na żądanie Wydzierżawiającego, podmiotom wskazanym przez Wydzierżawiającego, dojazd przez teren MOP do terenu zabudowanego wieżą telefonii komórkowej, do czasu wybudowania zjazdu z drogi dojazdowej.	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego
Dzierżawca umożliwi nieodpłatnie, na żądanie Wydzierżawiającego, podmiotom wskazanym przez Wydzierżawiającego, korzystanie z terenu MOP celem wykonywania obowiązków zarządcy drogi.	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego
Monitoring terenu stacji paliw, w tym dróg i stanowisk postojowych.	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
W związku z planowanym wdrażaniem Systemu Informacji (sygnalizacji) o Wolnych Miejscach Parkingowych na MOP (a w terminie późniejszym także i systemem rezerwacji miejsc na MOP) współpracującym z przygotowywanym Krajowym Systemem Zarządzania Ruchem, Dzierżawca umożliwi wejście na teren MOP bez żadnych ograniczeń i bez ponoszenia, na rzecz Dzierżawcy, kosztów z tego tytułu, celem montażu urządzeń zarządzania ruchem oraz późniejszych napraw i konserwacji zainstalowanych urządzeń. *Wymóg ten wynika z implementacji do krajowego porządku prawnego dyrektywy 201/40/UE, która dotyczy procesu wdrażania rozwiązań ITS (Inteligent Transport Systems) na drogach krajów Unii Europejskiej*	Od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez Wydzierżawiającego

stanowiska postojowe dla samochodów osobowych	Łączna ilość miejsc parkingowych: w liczbie min. **50**, w tym min. **2** stanowiska postojowe odpowiednio oznaczone dla pojazdów osób niepełnosprawnych oraz min. **2** stanowiska postojowe odpowiednio oznaczone dla rodziców z dziećmi.	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
	stanowiska postojowe dla samochodów osobowych z przyczepą w liczbie min. **4**	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
parkingi dla samochodów ciężarowych członowych (TIR) i autobusów	stanowiska postojowe dla samochodów ciężarowych członowych (TIR) oraz autokarów w liczbie min. **12** miejsc postojowych.	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
STANOWISKA POSTOJOWE KONTROLI TECHNICZNEJ POJAZDÓW I INNE*		
pojemnik na odpady niebezpieczne, min. na: oleje, smary i płyny techniczne (związane z eksploatacją pojazdów mechanicznych), zgodnie z właściwymi przepisami		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
stanowisko do zlewu z cysterny drogowej paliw do zbiorników w liczbie **1**. Stacja paliw płynnych będzie spełniać warunki techniczne (w tym dotyczące wymiarów stref zagrożonych wybuchem dla urządzeń technologicznych) wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 21 listopada 2005 r. (Dz. U. nr 243, poz. 2063).		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
NAPRAWA ORAZ KONSERWACJA POJAZDÓW *		
samochody ciężarowe członowe (TIR)/autobusy	stanowisko do zrzutu nieczystości z autobusów i wozów campingowych w liczbie **1** (przy zbiorniku ścieków) – bezpłatnie	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
JEZDNIE MANEWROWE, CIĄGI PIESZE*		
wprowadzenie na obszarze MOP zasad organizacji ruchu, obowiązujących w strefach ograniczonej prędkości, wynikających z zastosowania znaków B-43 „20” na wjeździe i B-44 „20” na wyjeździe		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie
zalecana segregacja ruchu kołowego i pieszego, z zapewnieniem bezpiecznego dojścia grup pieszych z parkingu do obiektów zlokalizowanych na terenie MOP		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie

zalecane usytuowanie stanowisk postojowych dla autobusów jako przelotowych lub parkowania równoległego (bez konieczności cofania), z zapewnieniem warunków widoczności na jezdniach i placach manewrowych		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie
zalecane wprowadzenie czytelnego systemu oznakowania w zakresie ruchu pojazdów i pieszych oraz informacji o wzajemnych powiązaniach między poszczególnymi obszarami MOP		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości. Zasady organizacji ruchu muszą być zapewnione od momentu Odbioru Nieruchomości w odpowiednim dla fazy robót zakresie
OŚWIETLENIE*		
strefa użytkowo - usługowa	o parametrach nie gorszych niż średnie natężenie oświetlenia - 20 lx, równomierność - 0.25, wsp. ograniczenia olśnienia - 55, współczynnik oddawania barw - 20	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
strefa parkingowa	o parametrach nie gorszych niż średnie natężenie oświetlenia - 10 lx, równomierność - 0.25, wsp. ograniczenia olśnienia - 50, współczynnik oddawania barw - 20	
strefa jezdni dojazdowych	o parametrach nie gorszych niż średnie natężenie oświetlenia - 10 lx, równomierność - 0.40, wsp. ograniczenia olśnienia - 50, współczynnik oddawania barw - 20	
Uwaga ogólna: światło oświetlenia nie może zmieniać barwy znaków drogowych		
ELEMENTY DODATKOWE WYMAGANE*		
zakaz palenia tytoniu na terenie MOP, poza wydzielonymi miejscami		od dnia Odbioru Nieruchomości
monitoring stacji paliw, w tym dróg i stanowisk postojowych		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
podświetlony pylon informacyjny zawierający, w szczególności, informacje o cenach paliw – **1**		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
na MOP będzie funkcjonujący system pomocy medycznej **		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
zadaszony śmietnik na kontenery na śmieci docelowo w liczbie **1**		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości.
kosze na odpady na terenie MOP w ciągach komunikacyjnych		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
standard utrzymania wyjazdów awaryjnych z MOP ustalony z zarządcą drogi		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
ogólnodostępne wyposażenie do pierwszej pomocy medycznej poszerzone o wyposażenie wymagane w zakresie ADR		nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości

Dzierżawca wykona wjazd awaryjny z drogi dojazdowej na teren MOP (w miejscu wykonanej bramy awaryjnej).	nie później niż po 12 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości

Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się do zastosowania się do następujących wymogów związanych z wykonaniem i uzgodnieniem opracowań projektowych odbiorem robót i przekazaniem do użytkowania oraz standardem utrzymania obiektów:

W ZAKRESIE: WYKONANIE I UZGODNIENIE OPRACOWAŃ PROJEKTOWYCH
Dzierżawca wykona dokumentację projektową przedmiotowego przedsięwzięcia i uzyska wymagane pozwolenia, decyzje administracyjne, wszystko w zgodzie z postanowieniami Prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami (o ile będą wymagane). Dzierżawca przeprowadzi wymagane prawem procedury środowiskowe w fazie projektowania (o ile będą wymagane).
Dzierżawca uzyska prawomocne wymagane pozwolenia, decyzje administracyjne, opinie wszystko zgodnie z postanowieniami Prawa Budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami (o ile będą wymagane).
Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia przez GDDKiA wyciąg z dokumentacji technicznej MOP w zakresie umożliwiającym min. weryfikację spełnienia wymagań funkcjonalnych wynikających z OPF.
Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia, projekt organizacji ruchu na MOP (tymczasowy – na czas rozbudowy MOP oraz stały (docelowy) – na czas eksploatacji).
INNE
Dzierżawca obiekty budowlane przyłączy do zewnętrznych sieci sanitarnych lub wykona dla tych obiektów odrębny szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe lub stałe oraz przyłączy je do zewnętrznej sieci linii energetycznych, teletechnicznych itp.
MOP będzie wyposażony sprzęt i urządzenia ochrony przeciwpożarowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach dotyczących ochrony przeciwpożarowej
Wszystkie toalety przeznaczone dla osób niepełnosprawnych oraz dla rodzica z dzieckiem zostaną odpowiednio oznaczone.
OD DATY ODBIORU DZIERŻAWCA ZAPEWNI
Dostępność do min. 50 % ilości istniejących miejsc parkingowych w odpowiednim dla fazy robót zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłego bezpieczeństwa użytkowników, celu zapewnienia niezakłóconego korzystania z MOP przez uczestników ruchu drogowego
realizację wymagań wyspecyfikowanych w dziale "jezdnie manewrowe, ciągi piesze" w odpowiednim dla fazy robót zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłego bezpieczeństwa użytkowników
na czas adaptacji infrastruktury na MOP - dostęp do min. **2** przenośnych toalet dla podróżnych
W ZAKRESIE: STANDARDY UTRZYMANIA MOP
utrzymanie MOP całoroczne od dnia Odbioru Nieruchomości:
▪ pełnienie funkcji zarządcy obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
▪ utrzymanie budynków (w tym instalacji wewnętrznych), urządzeń, infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej we właściwym stanie technicznym (sprawne) i czystościowym w sposób zapewniający prawidłowe, bezpieczne i estetyczne użytkowanie,
▪ bezzwłoczne podejmowanie remontów i napraw w celu niedopuszczenia do pogorszenia standardu obiektów na MOP,
▪ utrzymanie pełnej sprawności infrastruktury ppoż.
▪ utrzymanie w czystości terenu MOP (zbieranie i usuwanie śmieci, ciągłe zapewnianie materiałów higienicznych w toaletach)

▪ utrzymywanie w pełnej sprawności kanalizacji i pozostałych elementów infrastruktury typu ścieki betonowe, przepusty, zbiorniki osadowe itp., systematyczne zapewnienie usuwania ścieków z punktu zrzutu ścieków z autobusów i wozów kampingowych,
▪ utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków,
▪ pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienie i zakrzaczenia, w szczególności poprzez podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, etc.,
▪ wymiana uszkodzonego oznakowanie pionowego oraz tablic informacyjnych i utrzymywanie w czystości znaków,
▪ utrzymywanie oznakowania poziomego oraz zapewnienie jego widoczności w dzień i nocy,
▪ utrzymywanie, naprawa lub wymiana ogrodzenia wyznaczającego teren MOP, bram i furtek,
▪ utrzymanie i eksploatacja (z kosztami energii) oświetlenia MOP (utrzymanie wszystkich źródeł światła w stałej sprawności), zabezpieczenie trafostacji, partycypacja w kosztach oświetlenia drogi manewrowej w wysokości proporcjonalnej do ilości źródeł światła (lamp) oświetlających teren stacji paliw.
▪ bieżący monitoring stanu technicznego i czystości MOP oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydzierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów,
▪ zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu w obrębie MOP poprzez ewidencjonowanie wypadków na MOP (wraz z opisem) podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń,
▪ gospodarka odpadami w obrębie MOP zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska,
▪ standard utrzymania wyjazdów awaryjnych z MOP ustalony z zarządcą drogi
utrzymanie MOP zimowe, wymagane od momentu objęcia MOP w dzierżawę
▪ standardy utrzymania zimowego dróg na terenie MOP będą zgodne z obowiązującym Zarządzeniem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w sprawie standardów zimowego utrzymania dróg krajowych, dla których zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządzeniem Nr 18 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z 30 czerwca 2006 r. (z późniejszymi zm.) w sprawie wprowadzenia "Wytycznych zimowego utrzymania dróg" (w odpowiednim zakresie)
▪ zwalczanie śliskości zimowej (usuwanie oblodzeń) przy zastosowaniu materiałów chemicznych, uszorstniających lub mechanicznych oraz odśnieżanie parkingów i dróg dojazdowych
▪ zorganizowanie magazynów lub miejsc do składowanie nieczystości lub odpadów w sposób odpowiadający wymogom ochrony środowiska,
▪ zapobieganie powstania gołoledzi oraz lodowicy
▪ świeży opad śniegu należy usuwać mechanicznie lub ręcznie. Pozostałości po zebraniu śniegu można likwidować za pomocą materiałów chemicznych zgodnie z przepisami lub standardami GDDKiA,
Informacje dodatkowe
Na Dzierżawcy ciąży obowiązek dochowania starań by zachować zlokalizowaną na MOP infrastrukturę, w tym wykonaną w ramach budowy drogi ekspresowej S17.
Na Dzierżawcy ciąży obowiązek ekonomicznego ponoszenia ciężaru podatku od nieruchomości, regulowanego na wskazany rachunek bankowy, na podstawie not obciążeniowych, wystawionych przez Wydzierżawiającego. Podatnikiem podatku od nieruchomości i podmiotem zobowiązanym do składania deklaracji jest Wydzierżawiający, bez względu na okoliczność przekazania terenu Dzierżawcy.
Dzierżawca MOP zobowiązuje się do niepobierania opłat za korzystanie z ogólnodostępnych toalet dla użytkowników na terenie całego MOP.
Dzierżawca zobowiązuje się do niepobierania opłat, na terenie MOP, za korzystanie z funkcji dostępnych lub wymaganych rozporządzeniem MTiGM

z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 poz. 430 z 1999 r.) na terenie MOP kategorii I.

UWAGI

* W sytuacji, kiedy Działalność Podstawowa na MOP zostanie uruchomiona wcześniej niż po 12 miesiącach od Dnia Odbioru Nieruchomości, Dzierżawca do czasu uruchomienia Działalności Podstawowej zapewni dostęp do elementów/funkcji oznaczonych „*".

** Dzierżawca jest obowiązany zapewnić użytkownikom MOP sprawnie funkcjonujący system pierwszej pomocy w razie wypadku oraz środki do udzielania pierwszej pomocy. W szczególności Dzierżawca musi zapewnić:

1) wydzielony punkty pierwszej pomocy (wyposażony w niezbędny sprzęt i środki do udzielania pierwszej pomocy tak, by spełniał następujące funkcje: udzielenie pierwszej pomocy, oznaczenie miejsca wypadku i zabezpieczenie osób udzielających pierwszej pomocy oraz transport osoby, której udzielana jest pomoc (nosze),

2) apteczki w poszczególnych obiektach MOP.

Obsługa punktu pierwszej pomocy na każdej zmianie powinna być powierzana wyznaczonym pracownikom, którzy zostali przeszkoleni w udzielaniu pierwszej pomocy.

Punkt pierwszej pomocy i miejsca usytuowania apteczek powinny być odpowiednio oznakowane i łatwo dostępne.

MOP Wierzchowiska – opis

Przedmiot dzierżawy

MOP „Wierzchowiska" położony jest w km 623+400 w ciągu drogi ekspresowej S17, na odcinku Kurów–Lublin–Piaski, Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski: odcinek Lublin (węzeł Witosa) – Piaski (początek obwodnicy), początek odcinka km 616+616, koniec odcinka km 630+400. MOP „Wierzchowiska" zlokalizowany jest w m. Wierzchowiska Drugie po stronie południowej drogi ekspresowej S17 (prawej zgodnie z kilometrażem drogi krajowej nr 12 na wspólnym przebiegu dróg nr 12 i nr 17), na terenie gm. Piaski, powiatu świdnickiego, województwa lubelskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych: 23/7, 24/3, 41/2, części działki o numerze 42/3 o powierzchni 5463,731 m^2*, 43/3, 43/4, 44/3, 44/7, 45/7, 45/9 - obręb 35 Wierzchowiska II, gm. Piaski.

Wydzierżawiający wyznaczył powierzchnię MOP „Wierzchowiska" - ok. 5,70 ha.

***Zakres dzierżawy nie obejmuje części działki nr 42/3 (od strony drogi dojazdowej nr 2), o powierzchni 320 m^2, zabudowanej wieżą telefonii komórkowej. Teren wyłączony z zakresu dzierżawy jest oznaczony na Załączniku nr 3 do IWP.**

Wydzierżawiający w ramach budowy drogi ekspresowej S17 (Zadanie nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski) wykonał m.in.:

- wjazd i wyjazd z terenu MOP wraz z oświetleniem,
- drogę dojazdową wokół terenu MOP (DD nr 2 i do obiektu nr 3),
- przebudowę kolidującej z S17 infrastruktury technicznej,
- rozbiórkę części budynków,
- ogrodzenie MOP.

Teren na którym przewidziano MOP jest częściowo zagospodarowany.

Na terenie MOP zlokalizowane są następujące obiekty:

- Stacja paliw składająca się z budynku stacji paliw, stacji diagnostycznej, myjni samochodowej, WC, sklepu, baru wraz z częścią noclegową o łącznej pow. użytkowej ok. 883 m2,
- zadaszenia nad dystrybutorami,
- plac, parking (utwardzony o pow. ok. 7400 m2), oświetlony, częściowo ogrodzony,
- sieć uzbrojenia terenu (kanalizacyjna, wodociągowa, elektryczna, telefoniczna, gazowa, szambo),
- zbiorniki na paliwo i gaz LPG,
- budynek mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy, budowle, ogrodzenie, nasadzenia wieloletnie.

Istniejąca stacja paliw obecnie nie jest użytkowana komercyjnie (nie jest prowadzona sprzedaż paliw). Na terenie stacji paliw zlokalizowana była baza materiałowa i zaplecze wykonawcy drogi ekspresowej.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość adaptacji w/w obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w celu dostosowania do wymagań określonych przez Wydzierżawiającego Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym (OPF).

Budowa drogi ekspresowej S17 Kurów – Lublin – Piaski jest realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 196, poz. 1194 – z późn. zm.).

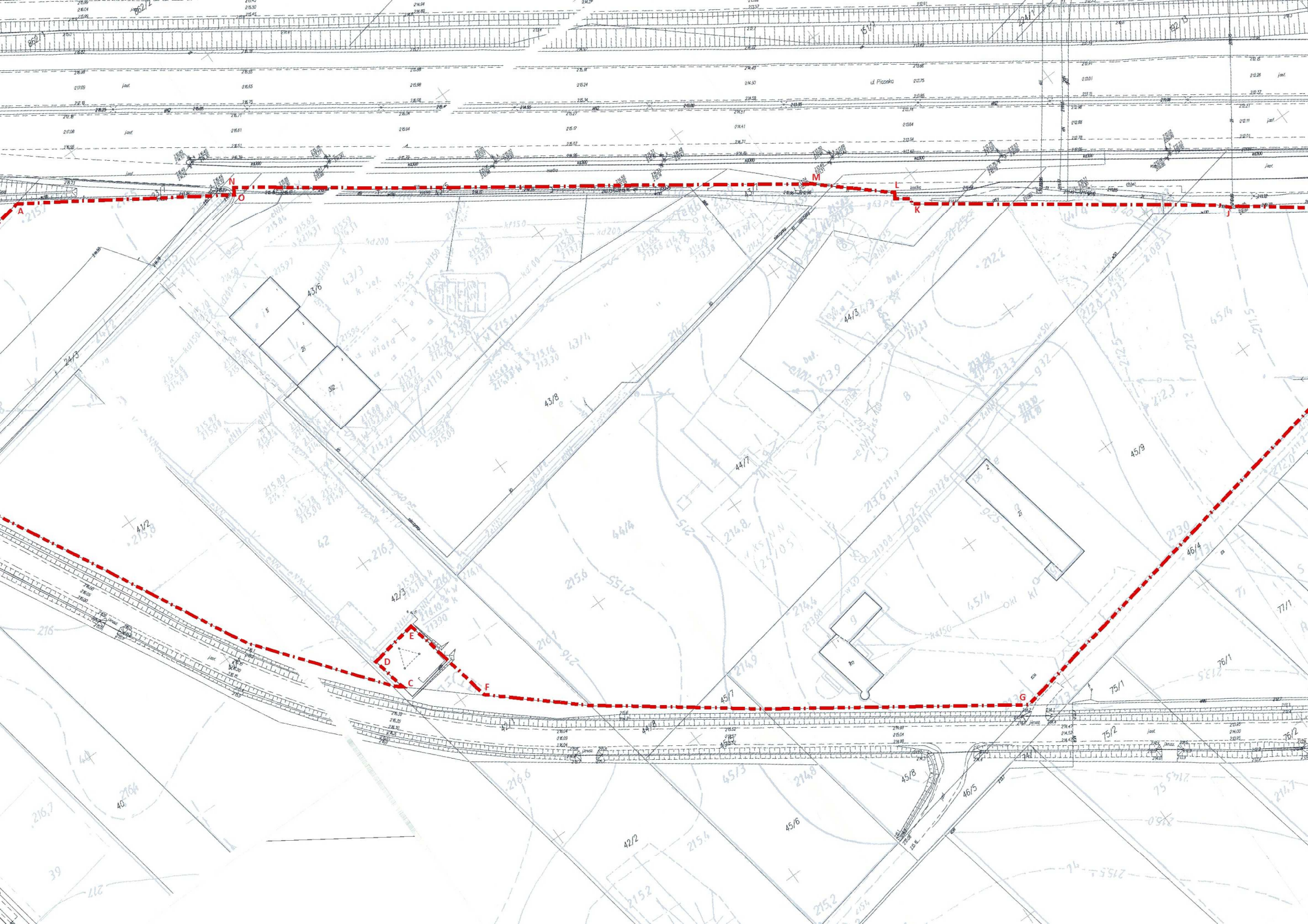
Na budowę w/w drogi ekspresowej na odcinku Zadania 5, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad uzyskała decyzję Wojewody Lubelskiego 19/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) z dnia 2 grudnia 2010 r.

Z dniem kiedy przedmiotowa decyzja ZRID stała się ostateczna, działki o których mowa wyżej, stały się własnością Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budowę w/w drogi ekspresowej, w tym pod realizację MOP Wierzchowiska.

W dniu 12 listopada 2010 r. podpisana została umowa na realizację drogi ekspresowej S17 Kurów – Lublin – Piaski dla Zadania 5. W dniu 11.07.2013 r. Lubelski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie wydał pozwolenie na użytkowanie dla zadania nr 5 budowy drogi ekspresowej S17 Kurów-Lublin-Piaski na odcinku Lublin-Piaski – decyzja znak: ZBS-IX.771.1.53.2013.

Wydzierżawiający wyznaczył teren pod dzierżawę MOP Wierzchowiska linią przerywaną koloru czerwonego (linia łącząca punkty A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-A) w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy – mapa z zaznaczonym teren MOP.

- odcinek A-B – wzdłuż granicy działki nr ewid. 23/7;
- odcinek B-C – wzdłuż ogrodzenia MOP Wierzchowiska (w odległości 1 m od ogrodzenia w kierunku drogi dojazdowej nr 2);
- odcinek C-D – wzdłuż granicy działki nr ewid. 42/3 (wzdłuż ogrodzenia wieży GSM);
- odcinek D-E-F – wzdłuż ogrodzenia wieży GSM;
- odcinek F-G - wzdłuż ogrodzenia MOP Wierzchowiska (w odległości 1 m od ogrodzenia w kierunku drogi dojazdowej nr 2);
- odcinek G-H-I - wzdłuż granicy działki nr ewid. 45/9;
- odcinek I-J - wzdłuż ogrodzenia MOP Wierzchowiska (w odległości 1 m od ogrodzenia w kierunku jezdni zbierająco-rozprowadzającej);
- odcinek J-K – wzdłuż linii łączącej koniec ogrodzenia MOP i zewnętrzną krawędź peronu przystankowego, za wiatą autobusową;
- odcinek K-L – wzdłuż zewnętrznej krawędzi peronu przystankowego do zewnętrznej krawędzi zatoki autobusowej;
- odcinek L-M – wzdłuż zewnętrznej krawędzi zatoki autobusowej do krawędzi nawierzchni jezdni zbierająco-rozprowadzającej;
- odcinek M-N – wzdłuż krawędzi nawierzchni jezdni zbierająco-rozprowadzającej;
- odcinek N-O – wzdłuż linii prostopadłej do osi jezdni drogi ekspresowej S17 od krawędzi nawierzchni jezdni zbierająco-rozprowadzającej do początku ekranu dźwiękochłonnego;
- odcinek O-A – wzdłuż ekranu dźwiękochłonnego do początku ogrodzenia MOP Wierzchowiska.



A
N
O
M
L
K
J
E
D
C
F
G
ul. Piaseka
43/6
43/8
44/3
44/7
45/9
41/2
42/3
45/7
44/8
45/8
46/5
45/6
42/2
46/4
77/1
76/1
75/1
75/2
76/2