

UMOWA NR/...../2015

Zawarta w dniu 2015 roku w

pomiędzy:

Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad

w imieniu którego działają na podstawie pełnomocnictwa:

1.

2.

Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Zielonej Górze

ul. Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra

NIP 929-011-65-88 REGON 017511575 - 00090

zwanym dalej „Wydierżawiającym”,

a

.....

.....

.....

(NIP REGON)

(Nr KRS / Nr wpisu do ewidencji działalności gospodarczej.....)

reprezentowanym przez:

1.

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Niniejsza umowa określa zasady, na jakich Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość zabudowaną zlokalizowaną w ciągu drogi krajowej nr 18, na odcinku Olszyna- Golnice, stanowiącą obiekt Usługowo – Handlowy, który składa się ze stacji paliw płynnych, warsztatu samochodowego, restauracji, pawilonu handlowo- usługowego, hotelu, budynków handlowych oraz stacji LPG. Nieruchomość będąca własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, położona jest w Jałowicach, gmina Tuplice,

powiat żarski, województwo lubuskie w granicach działek ewidencyjnych nr 172/1, 172/2, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175, 176 i 178 o łącznej powierzchni 6,16 ha.

2. Nieruchomość zabudowana budynkami, budowlami i urządzeniami, stanowiącymi obiekt usługowo – handlowy.

§ 2

1. Wyzierżawiający ma prawo do czasowego zamknięcia dojazdu do obiektu podlegającego dzierżawie oraz wyrażenia zgody na wejście wykonawcy z robotami budowlanymi na obiekt, w związku planowaną przebudową jezdni południowej drogi krajowej 18. Dzierżawca nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu. W przypadku zamknięcia dojazdu do obiektu przekraczającego 20 dni w danym miesiącu, Dzierżawca w uzgodnieniu z Wyzierżawiającym może zostać zwolniony z zapłaty części lub całości podstawowego czynszu dzierżawnego.

UŻYWANIE I UTRZYMANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

§ 3

1. Wyzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do używania przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności handlowo usługowej na drodze krajowej nr 18 a w szczególności: prowadzenie stacji paliw wraz z działalnością towarzyszącą tzn.: prowadzeniem sklepu, restauracji, hotelu i warsztatu samochodowego.
2. Przedmiot dzierżawy będzie przez Dzierżawcę używany i wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust. 1.
3. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia Dzierżawcy dojazdu do stacji paliw z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 niniejszej Umowy. Wyzierżawiający udzieli wszelkiej koniecznej pomocy przy zawarciu przez Dzierżawcę umów z dostawcami energii elektrycznej, gazu, wody, kanalizacji etc.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do :
 - a) modernizacji dzierżawionego obiektu zgodnie z rozdziałem I pkt. 4 Informacji o Warunkach Dzierżawy zwanej dalej „IWD” stanowiącej załącznik do umowy.
 - b) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego istotnych zmiany w przedmiocie dzierżawy (m. in. wszelkich modyfikacji, remontów robot budowlanych związanych z przedmiotem dzierżawy),
 - c) utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz pozostałego terenu, należącego do Wyzierżawiającego, bezpośrednio przylegającego do przedmiotu dzierżawy w czystości;
 - d) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania podmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

CZYNSZ I INNE OPŁATY

§ 4

1. Strony ustalają, że Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu z tytułu niniejszej umowy czynsz dzierżawny składający się z:
 - a) Czynszu podstawowego w wysokościzł (słownie
.....) miesięcznie,
 - b) czynszu od przychodów w wysokości 1 % miesięcznych przychodów.
Wyliczona łączna stawka czynszu z ppkt. a i b zostanie powiększona o podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Okres rozliczeniowy dla przedmiotu umowy wynosi miesiąc kalendarzowy.
3. Czynsz dzierżawny naliczany będzie od dnia podpisania umowy dzierżawy.
4. Czynsz z tytułu niniejszej umowy, określony w ust. 1, będzie płatny z dołu za każdy okres rozliczeniowy, na konto podane przez Wydierżawiającego, w terminie dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT. Dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca w terminie do dnia następnego miesiąca prześle Wydierżawiającemu dane za okres rozliczeniowy do obliczenia czynszu, o którym mowa w ust. 1 lit. a. Dane mogą być przekazane drogą elektroniczną.
6. Wydierżawiający będzie przysyłać wystawione faktury VAT na adres Dzierżawcy wskazany w § 4 ust. 16 nie później niż 7 dni od dnia otrzymania danych, o których mowa w ust. 5.
7. Wydierżawiający ma prawo do weryfikacji danych za okres rozliczeniowy otrzymanych od Dzierżawcy. W tym przypadku dzierżawca będzie zobowiązany do udostępnienia wszelkich danych finansowych umożliwiających weryfikację. W przypadku odmowy udzielenia niezbędnych danych do weryfikacji Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy z Dzierżawcą z winy Dzierżawcy.
8. Strony są obowiązane do wzajemnego informowania o każdej zmianie siedziby, oraz adresu do korespondencji. W tym celu nie jest wymagany aneks do niniejszej umowy, a jedynie pisemne powiadomienie listem poleconym. Zaniechanie tego obowiązku powodujące zwrot wysłanej korespondencji, wywoła taki skutek jakby została ona doręczona.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat z tytułu eksploatacji przedmiotu dzierżawy, tj. opłat z tytułu poboru energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, składowania i wywozu nieczystości – na podstawie umów zawartych z dostawcami ww. towarów, usług, według wskazań liczników i stawek dostawców oraz do ponoszenia obciążeń publicznoprawnych związanych z nieruchomością, w tym do zapłaty podatku od nieruchomości w wymaganej wysokości, w przypadku ustalenia takiego obowiązku.
10. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć dzierżawioną nieruchomość na czas trwania dzierżawy, a kopie polis ubezpieczeniowych przesyłać Wydierżawiającemu każdorazowo po ich zawarciu w terminie miesiąca od dnia ich podpisania. Zakres

ubezpieczenia będzie obejmować między innymi ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych.

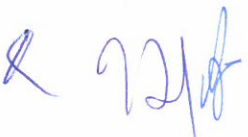
11. W wypadku opóźnienia w zapłacie należności z tytułu czynszu i innych opłat, Wyzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy z winy Dzierżawcy.
12. Wadium wpłacone na konto Wyzierżawiającego zgodnie z Rozdziałem III pkt 1.5 IWD, staje się w dniu podpisania umowy wymaganym zabezpieczeniem umowy dzierżawy. Wadium zostanie zwrócone po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy.
13. Wadium wniesione w formie gotówkowej zwracane będzie bez oprocentowania.
14. Wyzierżawiający zatrzyma bądź zrealizuje wadium, w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z winy Dzierżawcy.
15. Strony oświadczają zgodnie, że są czynnymi podatnikami podatku VAT i posiadają następujące numery identyfikacji podatkowej:
 - Wyzierżawiający -
 - Dzierżawca -
16. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
 - Wyzierżawiający - GDDKiA Oddz. w Zielonej Górze, ul. Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra;
 - Dzierżawca-
 -
 -

Każdorazowa zmiana adresów dla doręczeń nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie pisemnej informacji.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 15 lat od dnia podpisania umowy tj. do dnia
2. Strony dopuszczają przedłużenie okresu obowiązywania niniejszej umowy dzierżawy na wniosek Dzierżawcy, zgłoszony na piśmie najpóźniej na miesiąc przed upływem okresu obowiązywania umowy dzierżawy.
3. Strony dopuszczają wcześniejsze rozwiązanie umowy za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie umowy w przypadku gdy:
 - a) w związku z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy pod budowę autostrady A-18 zaistnieje konieczność przekazania przedmiotu dzierżawy koncesjonariuszowi lub rozpoczęcia robót budowlanych w pasie autostrady,
 - b) Dzierżawca z jakichkolwiek powodów zaniecha prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy.



- c) Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązków wynikających z Rozdziału I pkt 4 IWD.
4. Termin wypowiedzenia umowy liczony będzie od dnia doręczenia wypowiedzenia umowy dzierżawy.
 5. Umowa ulega rozwiązaniu z winy Dzierżawcy bez wypowiedzenia w przypadku nie zapłacenia dwóch kolejnych miesięcznych opłat, o których mowa w §4 niniejszej umowy.

§ 6

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu dzierżawy.
3. Potwierdzeniem zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym określonym w ust. 1 i 2 będzie protokół zdawczo – odbiorczy podpisany bez uwag.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Wydierżawiający oświadcza, że na dzień podpisania Umowy osobą upoważnioną do kontaktów z Wydierżawiającym jest:,
numer telefonu kontaktowego:,
2. Dzierżawca oświadcza, że na dzień podpisania Umowy osobą upoważnioną do kontaktów z Dzierżawcą jest:,
numer telefonu kontaktowego:,
3. W przypadku zmiany osoby upoważnionej do kontaktów, Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić na piśmie o tym fakcie Wydierżawiającego pod rygorem uznania, iż powiadomienie osoby dotychczas upoważnionej do kontaktów będzie wywierało skutki prawne dla Dzierżawcy.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne właściwe w sprawie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

2. Spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy, Strony będą rozwiązywać w sposób polubowny, a w przypadku braku zgody spór rozstrzygać będzie Sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia siedziby Wydzierżawiającego.

§ 9

1. Zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 8 oraz § 7 ust.3.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.
3. Integralną część umowy stanowią załączniki:
 - 1) Informacja o warunkach dzierżawy – IWD
 - 2) Oferta,

Wydzierżawiający

Dzierżawca

[Handwritten signatures and stamps]
WNY
Instytut Polshakiewicz-Zahr
70-100