

**UMOWA**

**Pomiędzy**

**Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg  
Krajowych i Autostrad**

**a**

.....  
.....

**Umowa: O.LU.Z-1.630.6.2023**

zawarta w dniu ..... w ....., pomiędzy

**Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,**

reprezentowanym przez Oddział w Lublinie

adres oddziału: ul. Ogrodowa 21, 20 – 075 Lublin

NIP: 712 24 27 134

w imieniu którego działają na podstawie pełnomocnictwa:

- 1.
- 2.

zwanym w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....

NIP:

REGON:

KRS:

kapitał zakładowy w wysokości:

reprezentowaną przez:

- 1.
- 2.

zwanym w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”

**PREAMBUŁA**

**ZWAŻYWSZY, ŻE:**

A. Wydierżawiający jest zarządcą drogi ekspresowej nr S19d;

W pasie drogowym drogi ekspresowej nr S19d na odcinku od węzła Kraśnik Południe do węzła Szastarka znajduje się Miejsce Obsługi Podróżnych Słodków Zachód o funkcji podstawowej, zlokalizowane przy jezdni prawej w kierunku do Rzeszowa w miejscowości Słodków II na terenie gminy Kraśnik, powiat kraśnicki, województwo lubelskie;

B. Wydierżawiający zamierza oddać część nieruchomości MOP w dzierżawę celem świadczenia usług gastronomicznych w formie małej gastronomii, składającą się z obiektu gastronomicznego, ogródka letniego i automatu vendingowego oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydierżawionym;

C. W tym celu Wydierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu ..... zakończył się

wyborem oferty Dzierżawcy. Informacja o Warunkach Przetargu stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy, natomiast Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 2 do Umowy.

## **§ 1**

### **Definicje**

Ilekcroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) Przedmiocie Dzierżawy – należy przez to rozumieć zaznaczony w Załączniku nr 3 do Umowy część nieruchomości MOP;
- 2) Czynnzu Dzierżawnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony na podstawie oferty Dzierżawcy w ramach przeprowadzonego postępowania;
- 3) MOP – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych o funkcji podstawowej;
- 4) Umowie – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami;
- 5) Dniu - należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

## **§ 2**

### **Przedmiot Umowy**

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości o powierzchni ok 240 m<sup>2</sup>, w miejscu wskazanym w załączniku nr 3 do Umowy, w celu świadczenia usług gastronomicznych dla użytkowników MOP z ogródkiem letnim i automatem vendingowym oraz utrzymywania czystości i porządku na czas oznaczony.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty czynszu i innych opłat, świadczenia usług gastronomicznych dla użytkowników MOP w formie małej gastronomii z ogródkiem letnim i automatem vendingowym oraz utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawnym. Świadczenie usług gastronomii powinno składać się z obiektu gastronomicznego jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego, nietrwale związanego z gruntem o powierzchni do 140 m<sup>2</sup> oraz ogródka letniego, zgodnie z Umową.

## **§ 3**

### **Oświadczenia stron**

1. Wyzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości, o której mowa w §2 ust. 1, zlokalizowanej w obrębie Słodów II będącej częścią działki nr 121/1 zapisanej w księdze wieczystej nr LU1K/00014558/7, działki nr: 122, 119/1, 118/1, 116/1, 117, 114/1 zapisanej w księdze wieczystej nr LU1K/00093506/5, działki nr

- 115/1 zapisanej w księdze wieczystej nr LU1K/00014558/7, którą oddaje Dzierżawcy w dzierżawę do używania i pobierania pożytków oraz utrzymywania.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy pod kątem możliwości realizacji Przedmiotu Umowy. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy dla celów realizacji Umowy. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z realizacją inwestycji.
  3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego.

#### **§ 4**

##### **Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy**

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą podpisania przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę Protokołu Zdawczo – Odbiorczego albo z chwilą uznania przez Wydierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę, zgodnie z ust. 4.
2. Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy zawiadamiając o dacie i godzinie przekazania Przedmiotu Dzierżawy, co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczoną datą przekazania. Strony zgadzają się, iż z dniem przekazania Przedmiotu Dzierżawy przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Przedmiotu Dzierżawy ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jego terenie.
3. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy, w terminie określonym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w ust. 5, Wydierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy w sposób określony w ust.2.
4. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w ponownym wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego, Wydierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym albo o uznaniu Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę.
5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, uniemożliwiające zagospodarowanie Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową. W takim wypadku,

Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydierżawiającego, po którym nastąpi przekazanie Przedmiotu Dzierżawy. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydierżawiającego nie byłoby dla Wydierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym powiadomieniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona Umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

6. Od chwili odbioru Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu Dzierżawy i w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych w związku z zagospodarowaniem Przedmiotu Dzierżawy robót. W trakcie prowadzonych robót Dzierżawca będzie dokładał szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z terenu nieruchomości, na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy.
7. Z czynności przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy przez Wydierżawiającego, oraz zwrotu po upływie okresu dzierżawy, sporządzone zostaną protokoły z opisem stanu Przedmiotu Dzierżawy.
8. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie określonym w § 6 ust. 40 i 41 Umowy.
9. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zostanie sporządzony Protokół Zdawczo – Odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na 7 (siedem) dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do sporządzenia Protokołu Zdawczo – Odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.  
Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na terenie nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy.
10. Wydierżawiający lub Dzierżawca może upoważnić inną niż wskazana w umowie osobę do przekazania lub odbioru Przedmiotu Dzierżawy w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania przekazania lub odbioru Przedmiotu Dzierżawy.

## **§ 5**

### **Prawa i obowiązki Wyzierżawiającego**

1. Wyzierżawiający udostępni Dzierżawcy część nieruchomości określona w załączniku nr 3 do Umowy.
2. W przypadku pisemnego wniosku Dzierżawcy o dodatkowe informacje lub dokumentację dotyczącą Przedmiotu Dzierżawy, Wyzierżawiający zobowiązuje się w miarę posiadania do przekazania ich Dzierżawcy, w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia złożenia wniosku.
3. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania robót w każdym czasie, i na każdym etapie trwania Umowy. Wyzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli obiektu zbudowanego na wydzierżawionej nieruchomości.
5. Wyzierżawiający wprowadza zakaz sprzedaży napojów alkoholowych na wydzierżawionej części nieruchomości.
6. Wyzierżawiający w ramach małej gastronomii, zezwala na sprzedaż spożywczych produktów lokalnych m.in. warzyw, owoców, produktów rolnych itp.
7. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót lub nienależytego utrzymania obiektu Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia nie krótszy niż 7 (siedem) dni roboczych, z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP, w wypadku których termin na usunięcie może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania Strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 6 ust. 43.
8. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wyzierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych zgodnie z § 10 ust. 1. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu Wyzierżawiający może także zlecić usunięcie nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z § 10 ust. 2.
9. Wyzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na części nieruchomości oddanej w dzierżawę.
10. Wyzierżawiający, jeśli będzie to możliwe, udostępni istniejącą sieć energetyczną, wodno-kanalizacyjną i gazową do podłączenia przez Dzierżawcę obiektu małej gastronomii i automatu vendingowego.
11. W przypadku gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, Wyzierżawiający użyczy Dzierżawcy niezbędną część

nieruchomości w pasie drogowym, przeznaczoną na posadowienie stacji transformatorowej niezbędnej do zasilania obiektu małej gastronomii.

12. Wyzierżawiający zapewnia, że oddanie innym podmiotom do korzystania części nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie której, znajduje się Przedmiot Dzierżawy, nie będzie utrudniało Dzierżawcy korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób uniemożliwiający świadczenie usług gastronomii, co Wyzierżawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a podmioty te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że powyższe postanowienie nie stoi na przeszkodzie, żeby Wyzierżawiający oddał w dzierżawę inną część MOP będącego przedmiotem Umowy na potrzeby budowy i eksploatacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w ramach której będzie możliwość zlokalizowania maszyn vendingowych lub sklepu autonomicznego.
13. Wyzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą przy realizacji Umowy, w szczególności dostarczenia zgód i oświadczeń jeżeli będą one wymagane w celu zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia działalności objętej celem umowy dzierżawy.

## **§ 6**

### **Prawa i Obowiązki Dzierżawcy**

1. Dzierżawca prowadzić będzie działalność gastronomiczną w formie małej gastronomii, dostępnej na zasadach równoprawnego traktowania dla każdego podróżnego korzystającego z MOP.
2. Do obowiązków Dzierżawcy należy korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z zasadami określonymi w Umowie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, w tym obowiązek zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu, oraz zapłaty innych opłat związanych z prowadzoną działalnością na rzecz Wyzierżawiającego lub podmiotów trzecich (w tym podatek od nieruchomości, opłaty związane z budową, funkcjonowaniem przyłączy: energetycznego, wodnego, kanalizacyjnego, gazowego oraz wywóz nieczystości stałych), jak też zagospodarowania dzierżawionej części nieruchomości zgodnie z Umową.
4. Dzierżawca na wydzierżawionej części nieruchomości, na własny koszt i własnym staraniem uzgodni i wybuduje obiekt gastronomiczny o powierzchni do 140 m<sup>2</sup>, jednokondygnacyjny, nietrwale związany z gruntem, z miejscami siedzącymi do spożywania posiłków w ilości 20 szt.
5. Dzierżawca przy obiekcie gastronomicznym udostępni ogródek letni w formie co najmniej 4 szt. stolików z 4 szt. krzeseł każdy oraz parasoli ochronnych w okresie co najmniej od 1 maja do 30 września każdego roku obowiązywania umowy.

6. Na czas zamknięcia obiektu gastronomicznego, Dzierżawca zapewni możliwość skorzystania z automatów vendingowych z artykułami spożywczymi i napojami.
7. Obiekt gastronomiczny, przez cały okres obowiązywania Umowy, musi spełniać w szczególności wymagania wynikające z ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. 2022 r., poz. 2132), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 r., poz. 1225 ) oraz wymogi wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz.682) oraz wymagania wynikające ze zmian prawnych.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów mediów związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem obiektu małej gastronomii: korzystania z energii elektrycznej, zużycia wody, odprowadzania ścieków, zużycia gazu oraz wywozu nieczystości stałych.
9. Rozliczenie za zużytą energię elektryczną odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawionych w oparciu o wskazania podlicznika wg cen sprzedaży energii elektrycznej określonych w zawartej przez Wydierżawiającego umowie na dostawę energii. Wydierżawiający dokona odczytu podlicznika w ciągu 3 (trzech) dni po otrzymaniu faktury od dostawcy energii elektrycznej i wystawi refakturę VAT w terminie 7 (siedmiu) dni od dokonania odczytu podlicznika. Dzierżawca zapłaci należność z tytułu refaktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturach w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia ich otrzymania przez Dzierżawcę.
10. Rozliczenie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania podlicznika (wodomierza) wg cen sprzedaży wody określonych w umowie zawartej przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający dokona odczytu podlicznika w ciągu 3 (trzech) dni po otrzymaniu faktury od dostawcy wody i wystawi refakturę VAT w terminie 7 (siedmiu) dni od dokonania odczytu podlicznika. Dzierżawca zapłaci należność z tytułu refaktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturach w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia ich otrzymania przez Dzierżawcę.
11. Rozliczenie za zużyty gaz odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania podlicznika (gazomierza) wg cen sprzedaży gazu określonych w umowie zawartej przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający dokona odczytu podlicznika w ciągu 3 (trzech) dni po otrzymaniu faktury od dostawcy wody i wystawi refakturę VAT w terminie 7 (siedmiu) dni od dokonania odczytu podlicznika. Dzierżawca zapłaci należność z tytułu refaktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturach w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia ich otrzymania przez Dzierżawcę.



12. Unieszkodliwianie śmieci Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na przetwarzanie odpadów komunalnych. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowną umowę i przedstawi ją Wydzierżawiającemu. Wydzierżawiający ma prawo zażądać od Dzierżawcy udokumentowania wywozu i utylizacji nieczystości z terenu nieruchomości na MOP.
13. Dzierżawca w obiekcie gastronomicznym zamontuje separator tłuszczu na podstawie otrzymanej zgody właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. 2022 r., poz. 2556) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2022 r., poz. 699).
14. Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt:
  - 1) uzyska warunki przyłączenia do sieci i wszystkie inne dokumenty niezbędne do funkcjonowania obiektu małej gastronomii;
  - 2) zaprojektuje i wykona, niezbędne do funkcjonowania obiektu małej gastronomii, przyłącza do istniejących sieci wraz z montażem podliczników;
  - 3) posadowi dodatkową stację transformatorową, bądź dokona wymiany istniejącej stacji transformatorowej na warunkach uzgodnionych przez Wydzierżawiającego oraz Operatora Sieci Dystrybucyjnej, jeżeli zapotrzebowanie na energię wynikającą z posadowienia obiektu małej gastronomii, powodować będzie taką konieczność, a brak będzie możliwości przyłączenia bezpośrednio do sieci niskiego napięcia zasilającej MOP;
  - 4) odtworzy istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z układem pomiarowym.
15. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót zabezpieczy teren, tak aby nie dopuścić do jakiegokolwiek zagrożenia życia i zdrowia osób trzecich.
16. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z właściwym terenowo zarządcą drogi, projekt czasowej organizacji ruchu.
17. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z Wydzierżawiającym dokument pt. „Program Zapewnienia Jakości” dla wykonywanych robót budowlanych, który będzie określał w szczególności sposób i technologię wykonywania robót oraz właściwe ich zabezpieczenie.
18. W trakcie trwania robót Dzierżawca zapewni pełną dostępność do części MOP-u nieobjętej Dzierżawą, z wyłączeniem okresu niezbędnego do wykonania robót wynikających z zakresu umowy.
19. Dzierżawca, najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac, przedstawi Wydzierżawiającemu harmonogram robót, w którym wskazane zostaną poszczególne elementy planowanych do wykonywania robót. Wydzierżawiający ma prawo zgłoszenia uwag do harmonogramu w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania harmonogramu, a Dzierżawca ma obowiązek te uwagi uwzględnić. Akceptacja harmonogramu następuje z chwilą podpisania go przez obie Strony.

20. Dzierżawca, po wykonaniu robót uprzątnie i doprowadzi Przedmiot Dzierżawy i teren wokół do stanu co najmniej sprzed wykonania robót uwzględniając nowe elementy wyposażenia, min. rekultywacja terenu po wykonaniu przyłączy: energetycznego, wodnego, kanalizacyjnego.
21. Dzierżawca, własnym staraniem i na własny koszt odtworzy wszystkie uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia terenu MOP w tym zieleni i nawierzchnię. W przypadku zieleni, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do ponownej oceny stanu zieleni przez Wydzierżawiającego po upływie roku, licząc od dnia dokonania oceny przez Komisję, o której mowa w § 6 ust. 22.
22. Dzierżawca, po wykonaniu robót, a przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, zawiadomi o tym fakcie Wydzierżawiającego oraz prześle kopię dokumentacji techniczno-budowlanej obiektu/przyłączy, i wspólnie ustalą termin zwołania komisji, nie później jednak niż 7 (siedem) dni od dnia zawiadomienia, której celem będzie ocena i ustalenie ewentualnych zobowiązań Dzierżawcy do wywiązania się z zapisów zawartych w ust. 20 i 21.
23. Dzierżawca nie może rozpocząć świadczenia usług gastronomicznych bez pisemnego potwierdzenia przez Wydzierżawiającego o zakończeniu prac porządkowych.
24. Dzierżawca nie może rozpocząć świadczenia usług gastronomicznych bez uzyskania od właściwego terenowo dystrybutora sieci energetycznej dokumentów potwierdzających prawidłowość wykonania przyłączy energetycznych i potwierdzenia gotowości do podpisania Umowy na dostawę energii elektrycznej. Dzierżawca bezzwłocznie przedłoży Wydzierżawiającemu kopię tych dokumentów.
25. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją obiektu małej gastronomii i infrastruktury wybudowanej w związku z budową tego obiektu, i jej utrzymaniem.
26. Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić usługi gastronomiczne w terminie 9 (dziewięć) miesięcy od dnia podpisania Umowy. Budowa zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe jej zakończenie.
27. Dzierżawca może wnioskować o przedłużenie terminu określonego w ust. 26 wyłącznie z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, skutkujących niemożliwością dotrzymania tego terminu w przypadku:
  - a) konieczności uzyskania dodatkowych uzgodnień lub decyzji niezbędnych do rozpoczęcia robót, których uzyskanie nie było wymagane w dacie zawarcia Umowy,
  - b) ponadprzeciętnego czasu trwania procedur administracyjnych, mającego wpływ na termin wykonania, co nie wynika w winy Dzierżawcy.
28. Dzierżawca użytkować będzie Przedmiot Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.

29. Z zastrzeżeniem prac adaptacyjno-remontowych, oraz awarii Dzierżawca zapewni dostępność obiektu gastronomii dla klientów przez 7 (siedem) dni w tygodniu, nie mniej niż 14 (czternastu) godzin na dobę.
30. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej Umowy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca ma prawo tymczasowo zamknąć obiekt gastronomiczny, w celu jego naprawy, konserwacji, modernizacji, w jakimkolwiek momencie w trakcie trwania niniejszej Umowy. Przedmiotowa korespondencja będzie składana każdorazowo do wiadomości Wydzierżawiającego.
31. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjno-remontowe związane z Przedmiotem Dzierżawy po uprzedniej pisemnej zgodzie Wydzierżawiającego. Prace adaptacyjno-remontowe trwające do 4 godzin nie wymagają zgłoszenia do Wydzierżawiającego.
32. Dzierżawca, przez cały okres obowiązywania Umowy, zobowiązuje się ubezpieczać obiekt gastronomiczny i infrastrukturę wybudowaną w związku z budową obiektu, zarówno w zakresie odpowiedzialności cywilnej jak i uszkodzenia mienia. Dzierżawca każdorazowo, co najmniej 7 (siedem) dni przed upływem terminu ważności polisy, przekaże Wydzierżawiającemu odnowiony aneks wydłużający termin ubezpieczenia lub nową umowę ubezpieczenia w formie potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii tych dokumentów.
33. Dzierżawca, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, zobowiązuje się nie poddzierżawiać Przedmiotu Dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich oraz nie zamieszczać na Przedmiocie Dzierżawy i w jego obrębie znaków towarowych podmiotów trzecich, a także treści reklamowych.
34. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem obiektu gastronomii będą ponoszone bezpośrednio przez Dzierżawcę, z wyłączeniem prac realizowanych poza terenem dzierżawy w zakresie utrzymania letniego i zimowego.
35. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania wszelkich wymaganych zgód do prowadzenia działalności gastronomicznej. Uprawnienia te, będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie zgód do prowadzenia działalności na Przedmiocie Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydzierżawiającego.
36. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydzierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych zgód do prowadzenia działalności.
37. Nie uzyskanie lub utrata zgód, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia działalności uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 11.

38. Dzierżawca przejmuje na siebie całą odpowiedzialność za swoją działalność oraz działania swoich pracowników. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawcy nie wolno dysponować nieruchomością niestanowiącą Przedmiot Dzierżawy.
39. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy, będące następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Dzierżawy.
40. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.
41. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia obiektu gastronomii wraz z elementami towarzyszącymi (bez usuwania wybudowanych przyłączy oraz stacji transformatorowych, które stają się Własnością Wyzierżawiającego), zabezpieczenia i uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy we własnym zakresie bez prawa roszczeń od Wyzierżawiającego. W przypadku niedoprowadzenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego czynność tą wykona Wyzierżawiający na koszt Dzierżawcy. Mienie pozostawione na Przedmiocie Dzierżawy, po zakończeniu Umowy, zostanie usunięte lub przeniesione, na koszt Dzierżawcy, w miejsce składowania bez odszkodowania za jego ewentualne uszkodzenie lub zniszczenie.
42. Dzierżawca na pisemne żądanie Wyzierżawiającego udostępni w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania żądania dane dotyczące prowadzonych usług gastronomicznych zrealizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, wskazujące co najmniej liczbę i wartość zrealizowanych transakcji, pobraną energię w kWh oraz przychody ze sprzedaży z tym zastrzeżeniem, że udostępnione dane stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Dzierżawcy i Wyzierżawiający zobowiązany będzie do zachowania ich poufności.
43. Z dniem podpisania Umowy Dzierżawca przekaze Wyzierżawiającemu dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy zawierające co najmniej nr telefonu komórkowego oraz adresy poczty elektronicznej, wraz ze wskazaniem zakresu odpowiedzialności. Dane te będą aktualizowane w wypadku zmiany personelu Dzierżawcy.

## **§ 7**

### **Okres trwania Umowy**

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 10 (dziesięciu) lat.
2. Umowa może być rozwiązana w dowolnym momencie za zgodnym porozumieniem stron.
3. Na pisemny wniosek którejkolwiek ze Stron Umowy, złożony na co najmniej 12 (dwanaście) miesięcy przed terminem wygaśnięcia Umowy, Strony w dobrej wierze, o ile obowiązujące przepisy nie będą stanowiły inaczej, podejmą rozmowy

w celu określenia ewentualnego przedłużenia Umowy oraz warunków jej przedłużenia.

4. Przewiduje się możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o okres nie dłuższy niż 5 lat. Przedłużenie Umowy wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy.
5. Z zastrzeżeniem ustępu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy.

## **§ 8**

### **Zmiana zakresu umowy**

1. Strony ustalają, że w okresie trwania Umowy dzierżawy, Dzierżawca będzie posiadał wyłączność na świadczenie usług gastronomicznych na MOP oraz automatów vendingowych, na którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy.
2. Wydierżawiający w ciągu 30 (trzydziestu) dni zobowiązany jest zająć stanowisko w sprawie wniosku Dzierżawcy dotyczącego zmian zakresu Umowy. Wydierżawiający nie jest związany wnioskiem Dzierżawcy i może wedle własnego uznania zaproponować zmianę wniosku lub odmówić rozszerzenia zakresu Umowy.

## **§ 9**

### **Zobowiązania finansowe**

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić czynsz w wysokości i w sposób określony poniżej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego Czynszu Dzierżawnego w wysokości: .....PLN (słownie:.....złotych) powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT, który będzie liczony od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2023 r., poz. 70).
4. W terminach wskazanych w ustawie Dzierżawca zgłosi we właściwym Urzędzie Gminy obowiązek podatkowy i uiszczy wymagany podatek od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do dnia 31 stycznia w kolejnych latach trwania umowy przedkładać Wydierżawiającemu dowód złożenia deklaracji podatkowej, natomiast dowody zapłaty podatku od nieruchomości w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty wniesienia niniejszej należności.
5. Brak przedłożenia deklaracji oraz dowodu zapłaty w określonym terminie może być przyczyną odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający uprawniony jest do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie

30 (trzydziestu) dni od powzięcia wiadomości o niewywiązaniu się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w ust. 4.

6. Strony ustalają, że Czynsz Dzierżawny będzie waloryzowany każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w drugim okresie rozliczeniowym roku ..... w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok..... Waloryzacja będzie dokonywana 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 Dzierżawnego w roku następującym po roku „n”,

$X_n$  oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Dzierżawnego 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”.

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 okresie rozliczeniowym następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.

7. Za okres dzierżawy krótszy niż okres rozliczeniowy Czynsz Dzierżawny będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.
8. Do czasu rozpoczęcia działalności gastronomicznej, lecz nie później niż do końca 9 miesiąca obowiązywania umowy, Dzierżawca będzie uiszczał czynsz w wysokości 50 % czynszu miesięcznego brutto, wymienionego w ust. 2.
9. W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w § 6 ust. 27, skutkującej brakiem możliwości rozpoczęcia działalności gastronomicznej w terminie określonym § 6 ust. 26, Dzierżawca może zwrócić się do Wydierżawiającego, o możliwość wydłużenia okresu przez który będzie uiszczał 50 % czynszu miesięcznego brutto. Wniosek

Dzierżawca jest zobowiązany złożyć na piśmie wraz z uzasadnieniem. Wydierżawiający rozważy zasadność wniosku przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności. Brak pisemnej akceptacji wniosku Dzierżawcy w terminie 14 (czternastu) dni od daty dostarczenia wniosku oznacza jego nieuwzględnienie.

10. Czynsz Dzierżawny powiększony o podatek od towarów i usług lub inne należne podatki jeśli zostaną one wprowadzone przepisami prawa w okresie trwania Umowy, będzie płatny w okresach miesięcznych w terminie wskazanym na fakturze Wydierżawiającego.
11. Wydierżawiający zobowiązuje się wysłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminami płatności. W przypadku niedotrzymania terminów płatności Czynszu Dzierżawnego, będą naliczane odsetki w wysokości ustawowej.
12. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu, przed podpisaniem Umowy, zabezpieczenie należytego wykonania umowy opiewające na kwotę 20.000 PLN(słownie: dwadzieścia tysięcy złotych).
13. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 12, może być wnoszone według wyboru Dzierżawcy w następujących formach:
  - 1) gwarancji bankowej;
  - 2) gwarancji ubezpieczeniowej;
  - 3) pieniężnej.
14. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 12, ważne jest przez okres od dnia zawarcia umowy do 30 (trzydziestu) dni po jej zakończeniu.
15. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydierżawiający, i będzie ona bezwarunkowa, nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem. Wydierżawiający, zwróci Dzierżawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia jej wygaśnięcia.
16. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Dzierżawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego:

**Bank Gospodarstwa Krajowego,**

**nr 43 1130 1206 0028 9129 2790 0002**

W przypadku wpłaty zabezpieczenia pieniężnego ważna jest data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

17. Wydierżawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane,

poniższe o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Dzierżawcy. Środki z zabezpieczenia pieniężnego zostaną zwrócone na rachunek Dzierżawcy w terminie do 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia niniejszej Umowy.

18. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wyzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, będzie mógł w przypadku:
  - 1) gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej, zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji;
  - 2) zabezpieczenia pieniężnego, potrącić należną mu kwotę, po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia pieniężnego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
19. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wyzierżawiającego, zapewnić Wyzierżawiającemu uzupełnione zabezpieczenie należytego wykonania umowy, do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia, poprzez dostarczenie uzupełnionej gwarancji lub uzupełnienie zabezpieczenia pieniężnego do pełnej kwoty.

## **§ 10**

### **Kary umowne**

1. W razie zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy, Wyzierżawiający może zażądać kary umownej w wysokości 300 PLN (słownie: trzysta złotych) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia, następujący po terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego w wezwaniu, o którym mowa w § 5 ust. 7.
2. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregośkolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wyzierżawiający może, niezależnie od nałożenia kary po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego co najmniej 14 (czternasto) dniowego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na jego koszt i ryzyko. W wypadkach zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP dodatkowy termin może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 6 ust. 43.
3. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wyzierżawiającego, Umowy na podstawie



§ 11, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto) krotności sumy ostatniego Czynszu Dzierżawnego.

## **§ 11**

### **Wypowiedzenie Umowy**

1. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:
  - 1) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych w terminach i na warunkach wynikających z Umowy lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wydzierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
  - 2) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy co do których przewidziana jest sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy;
  - 3) po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto-) dniowego terminu na usunięcie stanu naruszenia polegającego na wykonywaniu prac budowlanych, lub jakiegokolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub powodujących uszkodzenie mienia Wydzierżawiającego - nie został on usunięty;
  - 4) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu, uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w § 5;
  - 5) stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił pisemnie Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się stanu naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - 6) Dzierżawca opóźnia się w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo.
2. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż upoważnionym do realizacji zapisów niniejszej Umowy jest Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Lublinie, z prawem dalszej substytucji. Jednocześnie Wydzierżawiający może wyznaczać inny podmiot lub osoby reprezentujące go w stosunkach z Dzierżawcą

w zakresie wszelkich lub niektórych praw i obowiązków wynikających z Umowy, co Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje.

2. Dla osób reprezentujących Dzierżawcę lub wskazanych przez Dzierżawcę do kontaktu obowiązuje klauzula informacyjna zawarta w załączniku nr 4 do Umowy. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować wszystkie osoby fizyczne związane z realizacją niniejszego porozumienia (w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą), których dane osobowe w jakiegokolwiek formie będą udostępnione Wydzierżawiającemu, o treści klauzuli informacyjnej.
3. Dzierżawca ponosi wobec Wydzierżawiającego pełną odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, o drogach publicznych, prawa ruchu drogowego, o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym oraz prawa budowlanego.
6. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wydzierżawiającego.
7. Wszelkie wymienione w Umowie załączniki stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wydzierżawiający:**

**Dzierżawca:**

Data i miejsce:

Data i miejsce:

.....

.....

### **Załączniki do Umowy Dzierżawy**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Załącznik nr 1: | Informacja o Warunkach Przetargu         |
| Załącznik nr 2: | Oferta przetargowa Dzierżawcy            |
| Załącznik nr 3: | Mapa z zaznaczonym Przedmiotem Dzierżawy |