

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR

zawarta _____.____.20____r pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,
reprezentowanym przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział
w Krakowie z siedzibą w Krakowie, ul. Mogilska 25, NIP 675-12-72-475, REGON
017511575 - 00075, w dalszej treści Umowy zwanym **„Wydzierżawiającym”**,
w imieniu którego działają:

.....

.....

a

.....

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**, reprezentowanym przez:

.....

łącznie zwanymi **„Stronami”** lub indywidualnie „Stroną”.

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Wydierżawiający jest zarządcą drogi ekspresowej S7b.
- B. W pasie drogowym drogi ekspresowej S7b w km 29+800 znajduje się Miejsce Obsługi Podróżnych kat. I Zbójecka Góra, zlokalizowane w pasie drogowym drogi ekspresowej S7b, jezdnia prawa, kierunek Chyżne, w miejscowości Skawa na terenie gminy Raba Wyżna, powiat nowotarski, województwo małopolskie.
- C. Wydierżawiający zamierza oddać fragment nieruchomości MOP w dzierżawę celem budowy nowego obiektu małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych kat. I.
- D. 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. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego z dnia została zawarta umowa dzierżawy, o następującej treści:

§ 1

Ileokroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) Przedmiocie Dzierżawy – należy przez to rozumieć zaznaczony w Załączniku nr 6 do Umowy fragment nieruchomości MOP;

4

- 2) Czynszu Dzierżawnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony na podstawie oferty Dzierżawcy w ramach przeprowadzonego postępowania, jednak nie niższy niż 1000 PLN netto (słownie: jeden tysiąc złotych);
- 3) MOP – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi podróżnych kat. I;
- 4) Umowie – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami;
- 5) Dniu - należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym:
MOP I „Zbójecka Góra” – km 29+800 (kierunek Chyżne).
2. Przedmiot dzierżawy jest przeznaczony:
 - pod obiekt małej gastronomii zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU),
 - do eksploatacji MOP-u zgodnie z zapisami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF),
 - do prowadzenia na nim obsługi podróżnych korzystających z parkingu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomości, na terenie których zlokalizowany jest MOP Zbójecka Góra w km 29+800 drogi ekspresowej S7b przy jezdni prawej, gmina Raba Wyżna, powiat nowotarski, których właścicielem jest Skarb Państwa. Działki ewidencyjne położone w obrębie Skawa o numerach 692/31, 581/3, 578, 705/3, 705/4, 692/8, 692/9, 702/1, 701/1, 701/2 objęte są księgą wieczystą nr NS1T/00041685/8 i działka nr 7111/3 bez urządzonej księgi wieczystej oraz działki ewidencyjne położone w obrębie Rabka-Zdrój nr 1121, 1122, 1123, 1124, 1130 objęte księgą wieczystą nr NS2L/00044928/5.

§ 3

1. Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy fragment terenu MOP opisanego w §2 niniejszej Umowy w celu zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz eksploatacji zgodnie z zapisami PFU, OPF oraz postanowieniami niniejszej Umowy. Zmiana przeznaczenia lub modernizacja przedmiotu dzierżawy wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
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 i przystosuje Przedmiot Dzierżawy do umówionego użytku zgodnie z warunkami określonymi w Umowie we własnym zakresie i na swój koszt bez dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu poniesionych na ten cel nakładów finansowych tak w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).

§4

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony**, tj. na okres 15 lat od dnia podpisania umowy.
2. 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.
3. Przewiduje się możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o kolejne 5 lat. Przedłużenie Umowy wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy.
4. Z zastrzeżeniem ustępu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy.
5. Z dniem podpisania Umowy Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu 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.
6. Umowa może być rozwiązana w dowolnym momencie za porozumieniem stron.
7. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) opóźnienia się przez Dzierżawcę w płatności czynszu lub innych opłat, do uiszczenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, za trzy pełne okresy płatności,
 - 2) dokonania zmiany przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy lub zasadniczej zmiany przedmiotu działalności prowadzonej przez Dzierżawcę lub modernizacji Przedmiotu Dzierżawy,

- 3) oddania Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę, do bezpłatnego używania lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego z naruszeniem §7 Umowy.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt. 1 Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę pisemnie do uregulowania zaległych płatności oraz innych zobowiązań wymienionych w § 9 w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, a po jego bezskutecznym upływie Umowa ulega rozwiązaniu z upływem ostatniego dnia tego terminu.
9. Wyzierżawiający 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 gastronomicznej w terminach i na warunkach wynikających z Umowy lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego - nie został on usunięty;
 - 4) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu, uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w § 6 ust. 5-12;
 - 5) stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wyzierżawiający 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;
 - 6) Dzierżawca opóźnia się w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo.
10. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§5

1. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i że z tytułu niniejszej Umowy naliczy i odprowadzi podatek VAT.

§6

1. Wyzierżawiający udostępni Dzierżawcy fragment nieruchomości określony w załączniku nr 6 do Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do:



- 1) oddania do użytkowania nowo wybudowanego obiektu małej gastronomii w celu obsługi gastronomicznej użytkowników MOP-u, Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Oddanie do użytkowania nowo wybudowanego obiektu małej gastronomii nastąpi nie później niż po 9 (dziewięciu) miesiącach od dnia podpisania umowy,
- 2) od dnia podpisania umowy korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z warunkami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF), stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
3. Strony przewidują możliwość zmiany terminu określonego w ust. 1, wyłącznie z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, skutkujących niemożnością 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 z winy Dzierżawcy.
4. W przypadku pisemnego wniosku Dzierżawcy o dodatkowe informacje lub dokumentację dotyczącą Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający zobowiązuje się w miarę posiadania do przekazania ich Dzierżawcy, w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia złożenia wniosku.
5. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania robót w każdym czasie, i na każdym etapie trwania Umowy. Wydzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli obiektu zbudowanego na wydzierżawionej nieruchomości.
7. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót lub nienależytego utrzymania obiektu Wydzierżawiający 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 § 4 ust. 5.
8. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wydzierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych zgodnie z § 13 ust.

h

2. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu Wyzierzawiający może także zlecić usunięcie nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z § 13 ust. 3.
9. Wyzierzawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na fragmencie nieruchomości oddanej w dzierżawę.
10. W przypadku gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do danej instalacji wydanych przez zarządcę instalacji, Wyzierzawiający użyczy Dzierżawcy niezbędny fragment nieruchomości w pasie drogowym, przeznaczony na przeprowadzenie danej instalacji.
11. Wyzierzawiający 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 istotnie utrudniający lub uniemożliwiający świadczenie usługi gastronomicznej, co Wyzierzawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a podmioty te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych.
12. Wyzierzawiający 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.

§7

Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierzawiać lub oddawać do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

§8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierzawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego netto zł, powiększonego o należny podatek VAT ... % (kwota brutto zł), w terminie 30 dni, licząc od daty otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy GDDKiA wskazany w fakturze (płatność z góry). Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku Wyzierzawiającego.
2. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości, a to na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
3. W terminach wskazanych w ustawie Dzierżawca zgłosi we właściwym Urzędzie Gminy obowiązek podatkowy i uiści wymagany podatek od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do dnia 31 stycznia w kolejnych latach trwania umowy przedkładać Wyzierzawiającemu dowód złożenia deklaracji podatkowej, natomiast dowody

zapłaty podatku od nieruchomości w ciągu 7 dni od daty wniesienia niniejszej należności.

4. Brak przedłożenia deklaracji oraz dowodu zapłaty w określonym terminie może być przyczyną odstąpienia od Umowy przez Wyzierżawiającego. Wyzierżawiający uprawniony jest do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o niewywiązaniu się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w ust. 3.
5. Czynsz za niepełne miesiące obowiązywania umowy naliczony zostanie proporcjonalnie do ilości dni pozostałych do końca miesiąca od dnia zawarcia umowy lub od początku miesiąca do daty zakończenia obowiązywania umowy.
6. 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. 1.
7. W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w §6 ust. 3, skutkującej brakiem możliwości rozpoczęcia działalności gastronomicznej w terminie określonym w §6 ust. 2, Dzierżawca może zwrócić się do Wyzierżawiającego o rozważenie możliwości wydłużenia okresu, przez który będzie uiszczał 50% czynszu miesięcznego brutto. Wniosek Dzierżawca jest zobowiązany złożyć na piśmie i winien on mieć uzasadnienie. Wyzierżawiający rozważy zasadność wniosku przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności. Brak pisemnej akceptacji wniosku Dzierżawcy w terminie 14-stu dni od daty doręczenia wniosku oznacza jego nieuwzględnienie.
8. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu miesięcznego naliczane będą odsetki za opóźnienie w wysokości określonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz odpowiednia rekompensata.
9. Stawka czynszu miesięcznego będzie waloryzowana przez Wyzierżawiającego raz w roku (począwszy od roku 2023) średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, publikowanym w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS, w przypadku osiągnięcia przez wskaźnik wartości dodatnich.
10. Zwaloryzowana stawka czynszu miesięcznego będzie obowiązywała od stycznia do grudnia danego roku i zostanie wprowadzona aneksem do umowy.
11. W przypadku zmiany przez władzę ustawodawczą procentowej stawki podatku VAT określonej w ust. 1, kwota brutto czynszu dzierżawy zostanie aneksem do niniejszej umowy odpowiednio dostosowana.
12. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu z innych przyczyn niż wymienione w ust. 9 i 11, jeżeli wynikać to będzie z przepisów nakładających na Wyzierżawiającego dodatkowe obciążenia finansowe związane z przedmiotem

dzierżawy lub zmiany stanu prawnego. Zmiana ta wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§9

Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów mediów związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem obiektu małej gastronomii:

1.1. Korzystanie z energii elektrycznej.

Dzierżawca winien zawrzeć umowę na dostawę energii elektrycznej oraz ponosić koszty z tym związane we własnym zakresie.

1.2. Zużycie wody.

1.2.1. Rozliczenie za zużytą wodę odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania sublicznika (wodomierza) wg cen sprzedaży wody określonych w umowie zawartej przez Wydierżawiającego.

1.2.2. Wydierżawiający dokona pomiaru ilości wody na podstawie wskazań sublicznika odczytywanego przez swojego upoważnionego pracownika, w ciągu 3 dni od daty otrzymania faktury od dostawcy wody.

1.2.3. Wydierżawiający refakturę VAT wystawi w terminie 7 dni od daty dokonania odczytu liczników.

1.2.4. Należności z tytułu refaktur VAT będą płatne przez Dzierżawcę przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturach w terminie 14 dni licząc od daty ich otrzymania przez Dzierżawcę. Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.

1.3. Wywóz nieczystości stałych.

Unieszkodliwienie śmieci Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na przetwarzanie odpadów komunalnych. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowną umowę i przedstawi ją Wydierżawiającemu. Wydierżawiający ma prawo zażądać od Dzierżawcy udokumentowania wywozu i utylizacji nieczystości z terenu nieruchomości.

1.4. Odprowadzania ścieków.

Dzierżawca będzie odprowadzał ścieki z obiektu małej gastronomii do zbiorników wybudowanych własnym staraniem. Koszt ich wywozu będzie ponosił Dzierżawca.

§10

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, w dniu podpisania Umowy Dzierżawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie, opiewające na kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).



2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, ważne jest przez okres od dnia zawarcia Umowy do 30 dni po jej zakończeniu.
3. Strony postanawiają, że wniesione zabezpieczenie należytego wykonania Umowy przeznaczają się jako gwarancję zgodnego z Umową korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz na pokrycie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, a w szczególności na zabezpieczenie roszczeń:
 - z tytułu opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawnego zgodnie z zawartą Umową,
 - z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Dzierżawcę powodującego szkodę,
 - z tytułu wykonania zastępczego przez Wydzierżawiającego dotyczącego usunięcia usterek w przedmiocie dzierżawy stwierdzonych podczas czynności odbiorowych po upływie okresu obowiązywania Umowy lub rozwiązaniu Umowy przez jedną ze stron,
 - z tytułu wykonania zastępczego przez Wydzierżawiającego naprawy lub usunięcia skutków awarii instalacji elektrycznej, wodociągowych, kanalizacyjnej, powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lub braku wykonywania przez Dzierżawcę czynności konserwacyjnych.
4. W razie wykorzystania wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca wniesie kolejne zabezpieczenie w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy przedmiot zabezpieczenia należytego wykonania Umowy po upływie terminu obowiązywania lub rozwiązaniu Umowy i po protokolarnym przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu, w przypadku jego niewykorzystania w okresie trwania Umowy.

§11

1. W terminie 3 dni od podpisania Umowy, Dzierżawca przedłoży do wglądu Wydzierżawiającemu umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z realizacją Umowy. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
2. Wymagana kwota ubezpieczenia wynosi 250.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia. Ubezpieczenie nie może być ograniczone kwotą franszyzy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania Wydzierżawiającemu na bieżąco aktualnych umów ubezpieczenia, obejmujących kolejne okresy ubezpieczeniowe, w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na okres krótszy niż czas obowiązywania Umowy.



§12

1. W terminie 7 dni od daty podpisania Umowy Wyzierżawiający i Dzierżawca przystąpią do czynności przekazania przedmiotu dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do oddania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu Umowy w stanie nie pogorszonym, tj. bez pogorszeń wykraczających poza stan wynikający z normalnego zużycia przedmiotu dzierżawy.
3. Po upływie okresu obowiązywania umowy Wyzierżawiający oświadczy, czy Dzierżawca ma usunąć nakłady, czy też zachowa je.
4. W przypadku wezwania Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego do usunięcia nakładów, Dzierżawca dokona ich usunięcia w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Po tym terminie zostanie sporządzony protokół wskazujący listę usterek i uszkodzeń oraz napraw, które winien przeprowadzić Dzierżawca na swój koszt w celu przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego, z podaniem terminu usunięcia usterek. Po usunięciu przez Dzierżawcę stwierdzonych usterek zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu dzierżawy.
5. W przypadku zachowania nakładów przez Wyzierżawiającego, zostanie sporządzony protokół wskazujący m.in. listę usterek i uszkodzeń oraz napraw przedmiotu dzierżawy, które winien przeprowadzić Dzierżawca na swój koszt w celu przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy oraz postanowień niniejszej umowy, z określeniem terminu ich usunięcia. Po usunięciu przez Dzierżawcę stwierdzonych uszkodzeń lub usterek zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy.
6. Czynności zdawczo-odbiorcze przedmiotu dzierżawy zostaną przeprowadzone w okresie nie dłuższym niż 1 miesiąc.
7. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo zachowania nakładów na przedmiot dzierżawy dokonanych przez Dzierżawcę bez obowiązku rozliczenia z Dzierżawcą. W przypadku zachowania nakładów Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia o zwrot kosztów.
8. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia przez Dzierżawcę obiektu małej gastronomii na rzecz przyszłego dzierżawcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym na kolejne lata na zasadach określonych przez strony, za uprzednią pisemną zgodą Wyzierżawiającego.
9. W przypadku odstąpienia od umowy jednej ze stron w trakcie jej trwania, ust. 2-8 stosuje się odpowiednio.
10. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4 Wyzierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

11. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawi się w terminie wyznaczonym na dokonanie odbioru, protokół zdawczo – odbiorczy zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego, a Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony o terminie sporządzenia i treści protokołu zdawczo – odbiorczego.

§13

1. W przypadku zajmowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy również po terminie, o którym mowa w §12 ust. 6 umowy, Wydierżawiający naliczał będzie opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie. Za niepełny miesiąc zajęcia przedmiotu dzierżawy bez tytułu prawnego Wydierżawiający naliczy opłatę, o której mowa w zdaniu pierwszym, proporcjonalnie do czasookresu zajęcia.
2. W razie zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy, Wydierżawiający może zażądać kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta zł) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia, następujący po terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego w wezwaniu, o którym mowa w § 6 ust. 7.
3. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregokolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wydierżawiający 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 § 4 ust. 5.
4. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego, Umowy na podstawie § 4, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10 (dziesięcio-) krotności sumy ostatniego Czynszu Dzierżawnego.

§14

Wierzytelności związane z realizacją niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem obrotu (cesji ani przelewu) na rzecz osób trzecich bez pisemnej uprzedniej zgody Wydierżawiającego.

§15

1. Wyzierżawiający oświadcza, iż upoważnionym do realizacji zapisów niniejszej Umowy jest Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Krakowie, z prawem dalszej substytucji. Jednocześnie Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu, o treści klauzuli informacyjnej.
3. Dzierżawca ponosi wobec Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego.
7. Wszystkie wymienione w Umowie załączniki stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§16

Integralnymi załącznikami do niniejszej umowy są:

1. Informacja o Warunkach Konkursu,
2. Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU),
3. Obligatoryjny Program Funkcjonalny (OPF),
4. Klauzula informacyjna,
5. Kserokopia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
6. Lokalizacja obiektu,
7. Odpis z KRS lub CEIDG Dzierżawcy,
8. Kserokopia dowodu wniesienia zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

Wyzierżawiający:

Dzierżawca:

Radosław Trybulec
adwokat

Z-ca Dyrektora Oddziału
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Efence
mgr Ewa Jasica