

**UMOWA DZIERŻAWY
NIERUCHOMOŚCI MOP**

pomiędzy

**SKARBEM PAŃSTWA – GENERALNYM DYREKTOREM DRÓG KRAJOWYCH I
AUTOSTRAD reprezentowanym przez
GENERALNĄ DYREKCJĄ DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD
ODDZIAŁ W OPOLU
ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole**

a

.....
.....
.....

Opole, dnia ____-____-2011r.

UMOWA DZIERŻAWY nr Z1-4380/ ____/2011

Niniejsza umowa, zwana dalej „Umową” została zawarta w Opolu w dniu 2011r. pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,
działającym przez **Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddziałem w Opolu**

Adres do korespondencji: GDDKiA Oddział Opole
ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole

NIP 754-000- 37-73 zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

reprezentowanym przez:

- | | | | |
|-------------|----------------------|---|-------------------------|
| 1. mgr inż. | Bolesława Pustelnika | - | Dyrektora Oddziału |
| 2. inż. | Marię Burzyńską | - | Z-cę Dyrektora Oddziału |

zwaną dalej Wydierżawiającym

a:

NIP ____-____-____-____ zwanym dalej **Dzierżawcą**

reprezentowanym przez:

- | | | | |
|---------------|-------|---|-------|
| 1. Panią/Pana | ----- | - | ----- |
| 2. Panią/Pana | ----- | - | ----- |

Na podstawie Kodeksu Cywilnego, art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) strony postanawiają co następuje:

§1

1. Przedmiotem dzierżawy jest grunt położony na działkach nr 555/3 i nr 910 arkusz mapy 1, obręb m. Grodziec i jednocześnie w pasie drogi krajowej nr 46, w km 121+050, będący parkingiem, stanowiący majątek Skarbu Państwa- w trwałym zarządzie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad.

§ 2

Przedmiot umowy opisany w § 1 przeznaczony jest:

- do wyposażania, (poprzez budowę lub dostosowanie istniejącego) w obiekt małej gastronomii zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno- Użytkowego (PF-U),
- do wyposażenia w co najmniej dwa sanitariaty, z których korzystanie przez podróżnych będzie bezpłatne,
- do nadzorowania i utrzymywania terenu parkingu zgodnie z zapisami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF),

- prowadzenia na nim całodobowej obsługi podróżnych korzystających z parkingu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii na parkingu spełniającym wymagania określone w PF-U.

§ 3

1. Podstawą do zawarcia umowy stanowi wynik przeprowadzonego w dniu __ - 11-2011r przetargu na podstawie złożonych ofert.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość położoną na działkach nr 555/3 i nr 910 arkusz mapy 1, obręb m. Grodziec stanowiącą parking położony w pasie drogi krajowej nr 46, w km 121+050, Gmina Ozimek, której właścicielem jest Skarb Państwa.
3. Integralnym składnikiem niniejszej umowy jest Oferta wraz z załącznikami oraz Informacja o Warunkach Przetargu wraz z załącznikami na dzierżawę parkingu w m. Grodziec.

§ 4

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy do korzystania nieruchomość opisaną w § 1 Umowy (przedmiot dzierżawy) w celu zagospodarowania części terenu poprzez budowę/dostosowanie obiektu małej gastronomii, zgodnie z zapisami PFU, utrzymania terenu parkingu zgodnie z zapisami OPF oraz prowadzenia całodobowej obsługi podróżnych w wybudowanym/dostosowanym przez siebie obiekcie małej gastronomii.
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz dzierżawny raz na miesiąc.
3. Zmiana przeznaczenia lub modernizacja obiektu małej gastronomii, wymaga pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP _____.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i że z tytułu niniejszej umowy naliczy i odprowadzi obowiązujący podatek VAT.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) zagospodarowania części terenu wydzierzawionego parkingu poprzez wybudowanie/dostosowanie obiektu małej gastronomii w wyznaczonej przez Wyzierzawiającego lokalizacji i oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii w terminie nie później niż do dnia 30 czerwca 2012r. Wymagania Wyzierzawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno Użytkowym (PFU) stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Projekt budowlany na ww. obiekt wymaga akceptacji przez Wyzierzawiającego.
 - 2) od dnia 1 stycznia 2012 roku do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z warunkami Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF) stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej umowy;

§ 7

1. 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.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia obiektu małej gastronomii i przywrócenia terenu do stanu poprzedniego do 1 miesiąca od dnia rozwiązania niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia obiektu małej gastronomii w ostatnim dniu obowiązywania umowy na rzecz przyszłego Dzierżawcy wyłonionego w postępowaniu konkursowym po roku 2031 na zasadach określonych przez strony za uprzednią zgodą Wydierżawiającego.
4. W przypadku nie przywrócenia terenu w terminie określonym w ust. 2, Wydierżawiający będzie naliczał karę w wysokości 10 % miesięcznego czynszu brutto, za każdy dzień po upływie tego terminu, jednak nie dłużej niż 30 dni po tym terminie.
5. Po upływie terminu o którym mowa w ust. 4, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zlecenia przywrócenia terenu parkingu i obciążenia Dzierżawcy kosztami wykonania tych robót.

§ 8

1. Oddanie przedmiotu dzierżawy do nieodpłatnego lub odpłatnego korzystania osobom trzecim wymaga zgody Wydierżawiającego.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony** od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2031 roku.
2. Strony ustalają, iż każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku naruszenia zapisów niniejszej umowy przez drugą stronę,
 - 2) z innych ważnych przyczyn, w szczególności określonych w § 13 ust. 4.
3. Oświadczenie strony w przedmiocie wypowiedzenia Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) dopuszczenia się przez Dzierżawcę zwłoki w płatności czynszu lub innych opłat, do uiszczenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub zasadniczej zmiany przedmiotu działalności lub modernizacji przedmiotu dzierżawy lub też oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej z naruszeniem postanowień niniejszej umowy,
 - 3) naruszenia przez Dzierżawcę wymagań określonych w OPF lub PF-U.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę pisemnie do uregulowania zaległych płatności oraz innych zobowiązań wymienionych w § 5 w terminie 30 dni, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokolarnie w dniu 31.12.2011r. Protokół ten stanowi integralną część niniejszej umowy.

§ 12

1. Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan przedmiotu dzierżawy i nie będzie on wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

§ 13

1. Począwszy od 01 stycznia 2012r. dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu kwoty czynszu dzierżawnego miesięcznie netto _ _ _ _ _ zł (kwota brutto _ _ _ _ _ zł) na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 będzie płacony przez Dzierżawcę na rachunek Wydierżawiającego: _ _ _ _ _ , w terminie do 14 dni, licząc od dnia otrzymania faktury
2. W przypadku opóźnienia w regulowaniu należności określonych w ust. 1 obowiązują ustawowe odsetki za zwłokę.
3. Stawki czynszu będą waloryzowane przez Wydierżawiającego raz w roku (począwszy od roku 2013) poprzez zwiększenie jego wartości o kwotę wynikającą z pomnożenia stawki obowiązującego czynszu dzierżawy netto przez średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS w stosunku do roku poprzedniego albo o 3%, w zależności od tego, który z tych wskaźników jest wyższy. Nowa stawka czynszu dzierżawy obowiązywać będzie od początku roku kalendarzowego na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu z innych ważnych przyczyn w drodze jednostronnego oświadczenia sporządzonego pisemnie i doręzonego Dzierżawcy, z co najmniej trzymiesięcznym wyprzedzeniem.
5. W przypadku nie przyjęcia przez Dzierżawcę podwyższonego czynszu o którym mowa w ust. 4, Wydierżawiającemu przysługuje wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 14

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim (szkody majątkowe i na osobie) z jego winy w związku z dzierżawą.
2. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej musi być zawarte na sumę przynajmniej 250.000 PLN, której wartość jest jednocześnie limitem na jedno i na wszystkie zdarzenia. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zażądania w okresie obowiązywania umowy, wyższej sumy ubezpieczenia w zakresie określonym w zdaniu poprzednim.
3. W dniu podpisania umowy, Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu do wglądu umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi załącznik do niniejszej umowy. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania Wydierżawiającemu na bieżąco aktualnych umów ubezpieczenia, obejmujących kolejne okresy ubezpieczeniowe.
4. W przypadku nie przedłożenia przez Dzierżawcę do wglądu, kolejnych umów ubezpieczenia, Wydierżawiającemu przysługuje wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. W terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy, Wydierżawiający i Dzierżawca przystąpią do czynności przekazania gruntu i sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy (odbiór) przedmiotu dzierżawy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
2. W protokole o którym mowa w ust. 1, zostanie określona m.in. listę napraw, które winien przeprowadzić na swój koszt Dzierżawca w celu przywrócenia przedmiotu

dzierżawy do stanu pierwotnego, wynikającego z normalnego zużycia przedmiotu dzierżawy. 3. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od wykonania obowiązku, o którym mowa

w ust. 2 Wydierżawiający dokona potrzebnych napraw na koszt Dzierżawcy.

4. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawia 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.

5. W przypadku rozwiązania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić nieruchomości oddane w dzierżawę do stanu poprzedniego na własny koszt.

6. W przypadku nie dokonania napraw o których mowa w ust.3, Dzierżawca zastrzega sobie prawo obciążenia Wydierżawiającego kosztami tych napraw.

§ 16

W przypadku gdyby Dzierżawca zajmował przedmiot dzierżawy również po terminie o którym mowa w § 15 ust. 2 umowy dzierżawy Wydierżawiający naliczał będzie umowną karę z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy w wysokości 10% wartości czynszu (liczoną od wartości czynszu brutto) za każdy dzień bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 19

Strony ustalają, iż sądem właściwym do rozstrzygania sporów mogących wynikać z niniejszej umowy będzie, sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 20

1. Umowa obowiązuje z dniem podpisania.

2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – 1 egz. dla Dzierżawcy i 1 egz. dla Wydierżawiającego.

3. Integralnymi załącznikami do niniejszej umowy są:

- Informacja o Warunkach Przetargu,
- Program Funkcjonalno Użytkowy,
- Obligatoryjny Program Funkcjonalny,
- Polisa ubezpieczeniowa,

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

GDDKiA O/POLE
REJON W

Załącznik nr 1 do umowy z dnia

.....dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY Nr

zgodnie z umową nr z dnia.....

Komisja w składzie:

- 1)
- 2)
- 3)

*Po dokonaniu oględzin przedmiotu umowy komisja stwierdza , że

.....
.....
.....

*W wyniku oględzin stwierdza, uwzględniając jednak normalne zużycie infrastruktury znajdującej się na parkingu, stwierdza się konieczność wykonania następujących prac w celu przywrócenia przedmiotu dzierżawy do jego właściwej stanu technicznego.

1. LISTA NAPRAW

a. Drogi manewrowe i miejsca postojowe

.....
.....
.....
.....

b. Chodniki

.....
.....
.....
.....

c. oświetlenie drogowe

.....
.....
.....
.....
.....

d. Kanalizacja deszczowa

.....

.....
.....
.....
e. Zieleń

.....
.....
.....
f. Inne

2. TERMIN WYKONANIA NAPRAW

PODPISY:

1

2

3

*niepotrzebne skreślić