

UMOWA Nr

zawarta w dniu w pomiędzy:

Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad

w imieniu, którego działają na podstawie pełnomocnictwa:

1.
2.

z **Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** z siedzibą w Olsztynie,
przy ul. Al. Warszawska 89 NIP: 739 32 79 711; REGON: 017511575-00179
zwanym dalej „**Wydierżawiającym**”

a

.....

NIP:

REGON:

KRS:

kapitał zakładowy w wysokości:

reprezentowaną przez:

1.
2.

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

łącznie zwanymi „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”.**§ 1**

1. Wydierżawiający jest zarządcą drogi ekspresowej Nr S7j W pasie drogowym drogi ekspresowej Nr S7j na odcinku od km 10+227 do km 10+000 znajduje się Miejsce Obsługi Podróżnych (MOP) Lutek

Teren MOP obejmuje nieruchomość ujętą w poniższym tabelarycznym zestawieniu:

MOP	Nr działki	Obręb	Gmina	Powiat	Nr KW
Lutek	281409_5.0035.185/1	Waplewo	Olsztynek	Olsztyński	OL10/00143192/9

2. Wyzdierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości MOP o powierzchni ok. 3m² w przypadku dzierżawy pod maszynę vendingową i ok. 15m² w przypadku dzierżawy pod foodtruck (Przedmiot Dzierżawy) na potrzeby postoju pojazdu typu food truck lub posadowienia automatu vendingowego, uzgodnioną pomiędzy stronami i wskazaną w załączniku Nr 1 w celu używania i pobierania pożytków oraz utrzymania na czas oznaczony w niniejszej Umowie.
3. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje część nieruchomości MOP Lutek i zobowiązuje się prowadzić na niej działalność handlową – sprzedaż żywności z pojazdu typu food truck lub z automatu vendingowego. Przedmiotem sprzedaży z:
 - 1) pojazdu typu food truck, będzie żywność typu fast food (hamburgery, hot dogi, zapiekanki, kebab, pizza itp.) oraz zupy, dania barowe, napoje gorące i zimne, słodkie, lody, przekąski i kanapki;
 - 2) automatu vendingowego będzie m.in. produktów spożywczych, napojów gorących i zimnych oraz artykułów higienicznych.

Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie prowadził sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.

4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy, nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń i oświadcza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do prowadzenia działalności przez Dzierżawcę.
5. Strony zgadzają się, że bez pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wyzdierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić, oddawać w najem ani oddawać do bezpłatnego używania ani całości, ani części Nieruchomości. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się nie zamieszczać na Przedmiocie Dzierżawy i w jego obrębie znaków towarowych podmiotów trzecich, a także treści reklamowych.
6. Działalność Dzierżawcy nie może powodować utrudnień w ruchu drogowym, utrudnień w korzystaniu z MOP przez podróżnych jako również wykonywaniu zadań zarządcy drogi czy innego Najemcy/Dzierżawcy MOP przez Wyzdierżawiającego.
7. Dzierżawcy nie będą przysługiwać jakiegokolwiek roszczenia w związku z ewentualnym spadkiem sprzedaży związanym z wykonywaniem zadań zarządcy drogi przez Wyzdierżawiającego (np. prowadzenie przebudowy lub remontu drogi, wprowadzanie ograniczeń lub zamykanie dróg i drogowych obiektów inżynierskich dla ruchu).
8. Zapewnienie energii elektrycznej, wody i gazu, niezbędnych do prawidłowego przygotowania żywności oraz napojów oraz ich bezpieczna eksploatacja jest po stronie Dzierżawcy. Dzierżawca odpowiada za podłączenie i eksploatację energii elektrycznej, wody i gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
9. Strony ustalają, iż jeżeli zajdzie taka potrzeba to Dzierżawca na własny koszt zaprojektuje i wykona zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami technicznymi i obowiązującymi przepisami niezbędne podłączenie infrastruktury służące doprowadzeniu wody i energii elektrycznej. Koncepcję projektu, o którym mowa powyżej, Dzierżawca dostarczy Wyzdierżawiającemu do zaakceptowania. Dzierżawca dokona podłączeń wg.

zaakceptowanego projektu. Koszty zużycia energii elektrycznej, wody będą w całości po stronie Dzierżawcy, rozliczane na podstawie podlicznika, który zainstaluje Dzierżawca. Szczegóły rozliczenia zostaną zawarte w odrębnym porozumieniu lub w protokole przekazania.

10. Odpowiedzialność za infrastrukturę służącą doprowadzeniu energii elektrycznej i wody wykraczającą poza teren Dzierżawy jest wyłącznie po stronie Dzierżawcy.
11. Strony zgadzają się, że bez pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może instalować urządzeń innych niż wymienione w uzgodnionym projekcie, o którym mowa w ust.9.
12. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za nienależyte wykonywanie zobowiązań przez dostawców mediów w szczególności za przerwy w dostawie wody i energii elektrycznej.
13. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu Dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości PLN netto słownie: powiększonego o należny podatek VAT, co stanowi kwotę: PLN brutto słownie:
2. Czynsz będzie płatny z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się wysłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminami płatności. W przypadku niedotrzymania terminów płatności Czynszu, będą naliczane odsetki w wysokości ustawowej. Strony ustalają, że faktury będą wystawiane na (*nazwa odbiorcy i adres*) i będą doręczane na adres (*adres korespondencyjny podmiotu*) oraz/lub elektronicznie na adres e-mail (*adres e-mail*).
4. Czynsz będzie płatny z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego
5. Strony ustalają, że Czynsz 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 pierwszym okresie rozliczeniowym roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 24 miesięcy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
2. Umowa wygasa po upływie 24 miesięcy od dnia jej zawarcia, chyba że zostanie wcześniej rozwiązana zgodnie z § 5. Umowa przedłuża się automatycznie na kolejny okres 12 miesięcy, jeżeli Dzierżawca 30 dni przed wygaśnięciem Umowy złoży Wydzierżawiającemu

oświadczenie o kontynuacji Umowy, a Wyzierzawiający w terminie 14 (czternastu) dni nie wniesie sprzeciwu do przedłużenia umowy na kolejne 12 miesięcy.

3. Łączny okres dzierżawy nie może przekroczyć 15 (piętnaście) lat.
4. Strony ustaliły, że wszystkie koszty wynikające z zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 4

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wyzierzawiającemu kary umowne.
2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych, po wcześniejszym wezwaniu przez Wyzierzawiającego do usunięcia Stanu Naruszenia w terminie określonym w przedmiotowym wezwaniu i po jego bezskutecznym upływie, Dzierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji. Kara umowna będzie naliczona od dnia następnego po upływie terminu określonego w wezwaniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
3. Łączna wysokość kar umownych, w danym roku kalendarzowym należnych Wyzierzawiającemu nie przekroczy 5 (pięć-) krotności ostatniego Czyszu.
4. Zapłata kar umownych nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wykonywania postanowień Umowy.
5. Dzierżawca w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty, dokona zapłaty kary umownej, pod rygorem naliczenia maksymalnych odsetek za opóźnienie, liczonych za każdy dzień zwłoki.
6. Wyzierzawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku, gdy wysokość kary nie pokrywa w pełni poniesionej szkody.

§ 5

1. Każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia bez podania przyczyny.
2. Wyzierzawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w terminie natychmiastowym w przypadku nienależytego wykonywania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
3. Wyzierzawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w terminie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca uniemożliwi Wyzierzawiającemu prawidłowe wykonywanie obowiązków zarządcy drogi czy też uniemożliwi wykonywanie obowiązków innemu Najemcy/Dzierżawcy MOP.

§ 6

1. Wszelkiego rodzaju odpadami (śmieci, ścieki, resztki jedzenia itp.) powstałymi w związku z prowadzoną działalnością, Dzierżawca zobowiązany jest gospodarować na własny koszt zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania ładu i porządku na Przedmiocie Dzierżawy.
3. Za ewentualne szkody na osobie i mieniu powstałe na Przedmiocie Dzierżawy, na którym Dzierżawca zobowiązany jest zachować ład i porządek, odpowiedzialność ponosi wyłącznie Dzierżawca.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za pojazdy, automaty vendingowe oraz rzeczy zlokalizowane przez Dzierżawcę na nieruchomości, w szczególności nie odpowiada za szkody wyrządzone pojazdom, automatom vendingowym oraz rzeczom, powstałe na skutek kradzieży, włamania lub innych zdarzeń niezależnych od Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający nie ponosi także odpowiedzialności za wszelkie szkody jakie mogą powstać w związku z korzystaniem z usług Dzierżawcy przez osoby trzecie, a Dzierżawca zobowiązuje się zwolnić Wydzierżawiającego od wszelkich roszczeń z tego tytułu.
6. 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 autostradzie/ drodze ekspresowej. Ponadto, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy natężenie ruchu drogowego na Autostradzie/ 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 złożeniu oferty i/lub zawarciu niniejszej Umowy.

§ 7

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą podpisania przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę lub osób przez nich upoważnionych, Protokołu Zdawczo – Odbiorczego.
2. Wydzierżawiający 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 za wyjątkiem szkód wyrządzonych przez Wydzierżawiającego.
3. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 2 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 albo o uznaniu Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę.

4. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. 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.
5. 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

§ 8

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu Dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

§ 9

1. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjno-remontowe związane z przedmiotem Dzierżawy po uprzedniej zgodzie Wydierżawiającego.

§ 10

1. Wydierżawiający wymaga od Dzierżawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 2 000 PLN (słownie: dwa tysiące złotych).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione przez Dzierżawcę w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej bądź w formie zabezpieczenia pieniężnego, niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, jednakże nie później niż do dnia zawarcia Umowy.
3. W przypadku zabezpieczenia wniesionego w formie gotówkowej należy wpłacić je na rachunek bankowy Wydierżawiającego _____.
4. Po zakończeniu Umowy kwota zwrócona zostanie w terminie 1 miesiąca, na wniosek Dzierżawcy.

§ 11

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki. Poczynione nakłady nie rodzą prawa do rozliczeń wzajemnych.

§ 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe w związku z Umową będą poddane pod rozstrzygnięcie właściwemu polskiemu sądowi powszechnemu dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do Umowy Dzierżawy:

1. Załącznik nr 1: Plan sytuacyjny MOP.
2. Załącznik nr 2: Oferta z załącznikami.
3. Załącznik nr 3: Specyfikacja Kar Umownych.
4. Załącznik nr 4: Protokół zdawczo - odbiorczy.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

Pieczęć

.....

Pieczęć

.....

Podpis

.....

Podpis

.....

Podpis

.....

Podpis