UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

ZAWARTA POMIĘDZY

SKARBEM PAŃSTWA - GENERALNYM DYREKTOREM

DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD

a

.....

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE 5
ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY 6
ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON 7
ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY 7
ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY - OBOWIĄZEK ORAZ HARMONOGRAM WYKONAWCZY 8
ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 12
ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY 13
ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR 13
ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ 15
ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY 21
ARTYKUŁ 11 – SPOSÓB ZAPŁATY 21
ARTYKUŁ 12 –SKUTKI UCHYBIEŃ TERMINOM ZAPŁATY 22
ARTYKUŁ 13 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY 22
ARTYKUŁ 14 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI 24
ARTYKUŁ 15 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY 25
ARTYKUŁ 16 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY 26
ARTYKUŁ 17 – PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI 27
ARTYKUŁ 18 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ 28
ARTYKUŁ 19 – UBEZPIECZENIA 28
ARTYKUŁ 20 – PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOSCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE 31
ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ 32
ARTYKUŁ 22 – USUWANIE STANU NARUSZENIA 35
ARTYKUŁ 23 – KARY UMOWNE 36
ARTYKUŁ 24 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM 37
ARTYKUŁ 25 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY 38
ARTYKUŁ 26 – ZMIANY UMOWY 39
ARTYKUŁ 27 – OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH 40
ARTYKUŁ 28 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY 40

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,
w imieniu, którego działają na podstawie pełnomocnictwa

1. .....
2. .....

z **Oddziału w Szczecinie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** z siedzibą w Szczecinie przy al. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin
zwanym dalej **„Wydzierżawiającym"**

oraz

.....,

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

1. .....
2. .....

łącznie zwanymi „**Stronami**" lub indywidualnie „Stroną"

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. Wydzierżawiający jest zarządcą drogi ekspresowej nr 11
B. W pasie drogowym drogi ekspresowej nr 11 znajduje się Nieruchomość przeznaczona na Miejsce Obsługi Podróżnych.
MOP Dargiń Południe zlokalizowany po lewej stronie drogi ekspresowej nr **11**, na **odcinku węzeł Kłanino – węzeł Zegrze Pomorskie**.
Teren MOP obejmuje nieruchomości ujęte w poniższym tabelarycznym zestawieniu:

Województwo	Powiat	Gmina	Numer ewidencyjny działki	Obręb	Numer Księgi Wieczystej
Zachodniopomorskie	Koszaliński	Bobolice	11/16	Darżewo	KO1K/00130910/6

C. Wydzierżawiający zamierza oddać tę Nieruchomość w dzierżawę celem wykonania MOP, jego używania i pobierania pożytków, w zamian za zapłatę czynszów oraz uiszczanie innych opłat.
D. W tym celu Wydzierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu ..... r. zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 3.

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE

Ilekroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

drodze ekspresowej	Należy przez to rozumieć drogę ekspresową nr 11 na odcinku węzeł Kłanino – węzeł Zegrze Pomorskie.
Czynszu Podstawowym	Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.3 Umowy, płatny przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu, zgodnie z Umową, z tytułu oddania do używania Nieruchomości i pobierania z niej pożytków.
Czynszu Od Przychodu	Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.5 Umowy.
Działalności Podstawowej	Należy przez to rozumieć obrót paliwami prowadzony pod nazwą (znakiem towarowym) ....
Dzierżawcy	Należy przez to rozumieć ...siedzibą w ..., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd rejonowy dla ...
Etapie/etapach	Oznacza wskazane w zatwierdzonym przez Wy dzierżawiącego Harmonogramie Wykonawczym poszczególne fazy, części lub elementy inwestycji, do których przypisano konkretne terminy ich realizacji.
Harmonogramie Wykonawczym	Należy przez to rozumieć przygotowany przez Dzierżawcę i pisemnie zatwierdzony przez Wydzierżawiającego harmonogram realizacji Inwestycji, zgodnie z Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym, umożliwiający terminową realizację etapów, przygotowany stosownie do art. 5 Umowy.
Inwestycji	Należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę i/lub rozbudowę Nieruchomości zgodne z postanowieniami Umowy, a zwłaszcza jej art. 2.2.
Kwocie Bazowej	Należy przez to rozumieć kwotę 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych), stanowiącą podstawę do naliczania niektórych kar umownych.
Nieruchomości	Należy przez to rozumieć nieruchomość przeznaczoną na Miejsce Obsługi Podróżnych, określoną w pkt B preambuły Umowy.
MOP	Należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych spełniające warunki określone w Dziale III Rozdziale 2 Oddziale 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.
Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym (OPF)	Należy przez to rozumieć Obligatoryjny Program Funkcjonalny stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy.

Oświadczeniu Miesięcznym	Należy przez to rozumieć miesięczne oświadczenie o uzyskanych przychodach składane przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 9.7 Umowy.
Oświadczeniu Rocznym	Należy przez to rozumieć roczne oświadczenie o przychodach składane przez Dzierżawcę zgodnie z art. 9.8 Umowy.
Rozpoczęciu Inwestycji	Należy przez to rozumieć rozpoczęcie prac budowlanych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Rozpoczęcie Inwestycji nastąpi nie później niż w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
Stanie Naruszenia	Należy przez to rozumieć każdy wypadek zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy. Poprzez obowiązek niepieniężny należy rozumieć obowiązek spełnienia świadczenia innego niż zapłata.
Specyfikacji Kar Umownych	Należy przez to rozumieć wskazaną w Załączniku nr 2 do Umowy podstawę do naliczania kar umownych w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania kluczowych obowiązków o charakterze niepieniężnym wynikających z Umowy.
Umowie	Należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami, które stanowią integralną część Umowy.
Wydzierżawiającym	Należy przez to rozumieć Skarb Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad lub osobę/osoby działające w jego imieniu.
Zakończeniu Inwestycji	Należy przez to rozumieć oddanie całości Inwestycji do użytkowania na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, najpóźniej w terminach określonym Umową.
Dniu	Należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

ARTYKUŁ 2 – PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość z przeznaczeniem pod Miejsce Obsługi Podróżnych zgodną z opisem MOP wskazanym w Załączniku nr 5 do niniejszej Umowy, do używania zgodnie z Umową i do pobierania pożytków oraz jej utrzymywania – z wyłączeniem z dzierżawy części Nieruchomości przeznaczonej pod budowę stacji ładowania pojazdów elektrycznych wskazanej w Załączniku nr 6.

2.2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty czynszów i innych opłat oraz

zagospodarowania i zabudowania i/lub rozbudowania Nieruchomości poprzez realizację określoną w art. 5.1 oraz co najmniej OPF zgodnie z Umową, zgodnie z Harmonogramem Wykonawczym oraz przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi oraz aktami administracyjnymi oraz decyzjami administracyjnymi dotyczącymi Nieruchomości i/lub MOP.

ARTYKUŁ 3 – OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Wydzierżawiający zapewnia, że Skarbowi Państwa przysługuje prawo do wydzierżawienia Nieruchomości.

3.2. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu prawa i obowiązki wynikające z Umowy.

3.3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje zastrzeżenie, że udostępniany na etapie postępowania przetargowego opis MOP, a zawarty w Załączniku nr 5, ma charakter jedynie pomocniczy i informacyjny oraz że nie wynikają z niego obowiązki Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy, a nadto, że obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawiającego zostanie należycie wykonany poprzez samo udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości.

3.4. Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował – udostępniane przez Wydzierżawiającego - dane, mapy, opracowania, prognozy oraz inne informacje przedstawione przez Wydzierżawiającego. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej staranności mógł uzyskać w toku takiej weryfikacji, nie będą stanowiły podstawy do kierowania jakichkolwiek roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

3.5. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Nieruchomości oraz zapoznał się z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w celu zweryfikowania parametrów Nieruchomości oraz przydatności Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji oraz do umówionego użytku. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji lub umówionego użytku. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydzierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydzierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z przygotowywaniem się do złożenia oferty i/lub zawarcia niniejszej Umowy. Dzierżawca oświadcza ponadto, że miał możliwość weryfikacji udostępnionych danych.

3.6. Wydzierżawiający oświadcza, iż upoważnionym do realizacji zapisów niniejszej Umowy jest Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Szczecinie, 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.

ARTYKUŁ 4 – PRZEDMIOT DZIERŻAWY

4.1. Przedmiotem dzierżawy jest Nieruchomość z przeznaczeniem pod MOP, którą Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować i zabudować lub rozbudować co najmniej zgodnie z założeniami i dokumentami, o których mowa w art. 2.2. powyżej – z wyłączeniem z dzierżawy części Nieruchomości przeznaczonej pod budowę stacji ładowania pojazdów elektrycznych wskazanej w Załączniku nr 6.

ARTYKUŁ 5 – ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY - OBOWIĄZEK ORAZ HARMONOGRAM WYKONAWCZY

5.1. Wydzierżawiający wskazuje, że teren MOP powinien zostać wyposażony w stanowiska postojowe, jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe, sanitarne, oświetlenie oraz w stację paliw, stanowiska do obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe, informację turystyczną, a także w elementy określone w OPF.

5.2. W przypadku konieczności zagospodarowania MOP w inne wyposażenie niewymienione w art. 5.1. Dzierżawca wystąpi do Wydzierżawiającego z pisemnym wnioskiem o zgodę na jego realizację.

5.3. Dzierżawca zobowiązuje się Zakończyć Inwestycję w terminie **24** miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. Inwestycja zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe Zakończenie Inwestycji.

5.4. Strony zgodnie postanawiają, że w dobrej wierze oraz posiadanych możliwości będą współpracować oraz spójnie realizować zadania w zakresie zapewnienia infrastruktury dla paliw alternatywnych na MOP, a w szczególności przy realizacji stacji tankowania wodoru oraz ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

5.5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że decyzja o wybudowaniu stacji do tankowania wodoru zostanie podjęta przez Dzierżawcę lub Wydzierżawiającego.

5.5.a. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że Wydzierżawiający wyłączył z Przedmiotu Dzierżawy część Nieruchomości, która będzie przeznaczona na budowę i funkcjonowanie ogólnodostępnej stacji ładowania elektrycznych pojazdów.

5.5.b. Dzierżawca w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania Umowy może złożyć pisemne oświadczenie w zakresie woli do realizacji ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnych z wymaganiami AFIR o następującej treści:
„Niniejszym oświadczam, że na MOP Dargiń Północ, którego Dzierżawcą jest ....., w imieniu i na rzecz którego działam, zobowiązuję się do zrealizowania stacji ładowania pojazdów osobowych i ciężarowych o mocy i w terminach zgodnych z art. 5.9.b Umowy. W związku z powyższym wnioskuję o przekazanie Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego wyłączonego z dzierżawy terenu określonego w Załączniku nr ... do Umowy."

5.5.c. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że, w przypadku niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 5.5.b, lub złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o braku woli realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych o mocach określonych w art. 5.5.b, Wydzierżawiający ogłosi oddzielne postępowanie przetargowe na wybudowanie i obsługę ogólnodostępnej stacji ładowania elektrycznych pojazdów na wyłączonej z Przedmiotu Dzierżawy części Nieruchomości.

5.5.d. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania wyłączonej z Przedmiotu Dzierżawy części Nieruchomości do czasu rozpoczęcia budowy ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych na tej wyłączonej części przez inny podmiot. O planowanym rozpoczęciu budowy Dzierżawca zostanie poinformowany pisemnie przez Wydzierżawiającego.

5.5.e. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wybudować i uruchomić ogólnodostępnej stacji ładowania elektrycznych pojazdów na Nieruchomości z zastrzeżeniem art. 5.5.f.

5.5.f. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego może wybudować i uruchomić na Przedmiocie Dzierżawy ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych

z dwoma punktami ładowania dla pojazdów osobowych i jednym punktem ładowania dla pojazdów ciężarowych.

5.6. Strony uzgadniają, że stacja tankowania wodoru może być wybudowana przez Dzierżawcę (przy zachowaniu warunków od art. 5.8 do art. 5.20) lub w przypadku braku możliwości lub woli realizacji takiej infrastruktury przez Dzierżawcę, stacja wodorowa może zostać wybudowana przez podmiot zewnętrzny, wskazany przez Wydzierżawiającego.

5.7. W chwili podjęcia decyzji przez Wydzierżawiającego o konieczności wybudowania stacji tankowania wodoru w przedmiotowej lokalizacji, Dzierżawca zobowiązuje się do współpracy w przedmiotowym zakresie z podmiotem zewnętrznym oraz Wydzierżawiającym, na warunkach wskazanych przez Wydzierżawiającego.

5.8. Wydzierżawiający zastrzega, iż warunki umiejscowienia i realizacji stacji tankowania wodoru, o której mowa w art. 5.6, a także warunki współpracy zostaną określone w aneksie do umowy lub w odrębnych umowach.

5.9. Strony dopuszczają etapowanie Inwestycji zgodne z terminami zawartymi w Harmonogramie Wykonawczym, z tym zastrzeżeniem, że oddanie do użytkowania poszczególnych elementów Inwestycji nastąpi w terminach przewidzianych Umową, a Zakończenie Inwestycji nastąpi nie później niż w terminie **24** miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości z zastrzeżeniem art. 5.9.a – 5.9.f.

5.9.a. W przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 5.5.b. postanowienia art. 5.9.b – 5.9.f mają zastosowanie.

5.9.b. Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić ogólnodostępną stację ładowania dla elektrycznych pojazdów osobowych o mocy wyjściowej co najmniej **600** kW z czego co najmniej **2** punkty o mocy min. **150** kW, nie później niż do dnia 31.12.2030 r i ciężarowych o mocy wyjściowej **1500** kW z czego co najmniej **1** punkt o mocy min. **350** kW, nie później niż do dnia 31.12.2030 r.

5.9.c. Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań celem uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, które umożliwią uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami. W tym celu Dzierżawca wystąpi przynajmniej jeden raz o warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla MOP do właściwego Operatora Systemu Dystrybucyjnego (gestora sieci).

5.9.d. W przypadku braku uzyskania warunków przyłączenia do sieci umożliwiających uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami, to Dzierżawca ma obowiązek uruchomić stację w najszybszym możliwym terminie, jednak nie później niż w ciągu 160 dni, licząc od doręczenia powiadomienia przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego (gestora sieci) elektroenergetycznej o wykonaniu przyłącza i możliwości przyłączenia stacji ładowania pojazdów elektrycznych do dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej.

5.9.e. Dzierżawca ma obowiązek przekazania do Wydzierżawiającego otrzymanego powiadomienia od Operatora Systemu Dystrybucyjnego (gestora sieci) elektroenergetycznej.

5.9.f. Wydzierżawiający dopuszcza uruchomienie przez Dzierżawcę stacji ładowania elektrycznych pojazdów o mocach mniejszych niż docelowe, w terminach wcześniejszych niż wskazane powyżej, jednak działania te nie mogą mieć negatywnego wpływu na realizację docelowych mocy stacji oraz zachowania obowiązujących terminów.

5.10. W terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8 poniżej, Dzierżawca przedłoży do zatwierdzenia Wydzierżawiającego pisemny Harmonogram Wykonawczy, uszczegóławiający terminy wskazane w OPF i obejmujący kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę.

5.11. Harmonogram Wykonawczy ma być podzielony na etapy, każdy z nich zawierający odpowiednią liczbę pozycji obejmujących wszystkie kluczowe działania planowane przez Dzierżawcę w ramach poszczególnych etapów. Harmonogram Wykonawczy powinien również uwzględniać oszacowany przez Dzierżawcę z należytą starannością czas potrzebny na działania, które zależą od Wydzierżawiającego lub od innych podmiotów, w tym zwłaszcza organów administracji, jak również czas, który w ocenie Dzierżawcy może być potrzebny na realizację działań, koniecznych w związku z zaistnieniem trudnych do przewidzenia zdarzeń.

5.12. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć w Harmonogramie Wykonawczym wszystkie kluczowe działania prowadzące do realizacji etapów, w tym zwłaszcza:
(i) działania w zakresie uzyskania zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego:
- koncepcji zagospodarowania Nieruchomości,
- organizacji ruchu na MOP,
- projektu budowlanego,

(ii) uzyskania zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego również innych niż projekt budowlany dokumentów koniecznych do złożenia przez Dzierżawcę wniosku o wydanie przez właściwy organ administracji decyzji o pozwoleniu na budowę
(iii) postępowania w przedmiocie uzyskania ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę,
(iv) przygotowania materiałów w zakresie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
(v) postępowania w przedmiocie wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

5.13. Harmonogram Wykonawczy będzie wyliczać wynikające z Umowy działania Wydzierżawiającego niezbędne do umożliwienia Dzierżawcy terminowej realizacji etapów.

5.14. Harmonogram Wykonawczy podlega zatwierdzeniu przez Wydzierżawiającego. Uwagi i zastrzeżenia zgłaszane przez Wydzierżawiającego do Harmonogramu Wykonawczego nie będą stanowiły podstawy do kierowania roszczeń do Wydzierżawiającego, w szczególności przedłużenia terminów realizacji etapów. Dzierżawca zobowiązany jest uwzględniać w Harmonogramie Wykonawczym uwagi/zastrzeżenia Wydzierżawiającego, chyba, że nie są one zgodne z Umową. Brak zatwierdzenia Harmonogramu Wykonawczego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku należytego wykonywania Umowy.

5.15. Harmonogram Wykonawczy będzie stanowić dla Wydzierżawiającego podstawę do dokonywania oceny wykonywania obowiązków przez Dzierżawcę, jak również podstawę raportowania przez Dzierżawcę o postępie i stopniu zaawansowania wykonywania Umowy.

5.16. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni informowania Wydzierżawiającego na piśmie o każdym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na terminowe zrealizowanie etapów.

5.17. Dzierżawca jest zobowiązany do aktualizowania Harmonogramu Wykonawczego, w tym także w wypadku przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 5.5 b.

5.18. Jeśli w okresie do Zakończenia Inwestycji, Dzierżawca będzie miał prawo lub obowiązek uzyskać jakiekolwiek oświadczenie Wydzierżawiającego, to zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu komplet materiałów potrzebnych do wydania oświadczenia przez Wydzierżawiającego, najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed datą, do której Dzierżawca oczekuje uzyskać oświadczenie Wydzierżawiającego.

5.19. Wszelka dokumentacja dotycząca zagospodarowania Nieruchomości, w tym w szczególności projekt budowlany oraz materiały do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będą wykonane na podstawie OPF oraz zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg ekspresowych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP. Ustala się, że dokumenty, o których mowa w art. 5.12. powyżej będą oceniane przez Wydzierżawiającego, zwłaszcza, co do zgodności z OPF i zasadami bezpieczeństwa ruchu. Zatwierdzenie przez Wydzierżawiającego dokumentów, o których mowa w art. 5.12. powyżej, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania prawidłowych decyzji administracyjnych, koniecznych do terminowego zrealizowania Inwestycji.

5.20. Dokumentacja, o której mowa w art. 5.19. powyżej będzie przekazana Wydzierżawiającemu w formie papierowej oraz w formie elektronicznej, uzgodnionej z Wydzierżawiającym.

5.21. Dzierżawca rozpocznie realizację Inwestycji nie później niż w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

5.22. Dzierżawca, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę zobowiązany jest pisemnie wskazać Wydzierżawiającemu imiona i nazwiska oraz adresy i kontaktowe numery telefonów kierownika robót oraz inspektora nadzoru wyznaczonego do nadzoru nad pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, a nadto nazwy/firm i adresy wykonawców oraz znanych mu podwykonawców, którym powierzone zostało wykonanie robót, oraz do zgłaszania na piśmie wszelkich zmian w tym zakresie. Informacje dotyczące takich zmian będą przekazywane Wydzierżawiającemu niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zaistnienia danej zmiany.

5.23. Dzierżawca zobowiązuje się zrealizować Inwestycję przy zastosowaniu materiałów odpowiedniej jakości i w standardzie wykonania zgodnym z obowiązującymi przepisami.

5.24. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli realizacji Inwestycji w każdym czasie, na każdym jej etapie. Prawo kontroli może być wykonywane w szczególności poprzez inspekcję Nieruchomości, wstęp do pomieszczeń budynków, budowli i innych obiektów, przeglądanie oraz sporządzanie kopii z dokumentacji związanej z Inwestycją, w tym dziennika budowy. Nadto, Dzierżawca zobowiązuje się przedstawiać Wydzierżawiającemu, na jego żądanie zgłaszane nie częściej niż raz na miesiąc szczegółowy raport wykazujący stan zaawansowania realizacji zadań objętych Harmonogramem Wykonawczym. Raport będzie przedstawiony w terminie 7 (siedmiu) dni od zgłoszenia przez Wydzierżawiającego powyższego żądania i podpisany przez umocowanych przedstawicieli Dzierżawcy.

5.25. Wydzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót lub związanych z niniejszą Umową.

5.26. Strony ustalają również, że zatwierdzenie dokumentów przez Wydzierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności za wybór, rodzaj lub sposób wykonania prac.

5.27. W wypadku, gdy realizacja Inwestycji będzie wymagała współpracy z wykonawcami innych robót budowlanych prowadzonych na terenie lub w pobliżu Nieruchomości (Wykonawcy Innych Robót), Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania – z własnej inicjatywy i na swój własny koszt - obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym prawa budowlanego, co obejmuje

w szczególności obowiązek zapewnienia przejęcia terenu budowy, zapewnienia współdziałania i koordynacji realizowanych prac budowlanych, uregulowania wzajemnych relacji (w tym zawarcia porozumień) przy korzystaniu z obcych świadczeń, urządzeń lub narzędzi, przestrzegania przepisów BHP oraz przeciwpożarowych przez osoby zaangażowane przy robotach budowlanych.

5.28. Dzierżawca zobowiązany będzie pokrywać uzasadnione koszty oraz wydatki, w tym także szkody, jakie Wykonawcy Innych Robót poniosą w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, w tym z tytułu porozumień w zakresie wskazanym w art. 5.27. powyżej. Żadne koszty, wydatki, szkody, które powstaną po stronie Dzierżawcy z tytułu działań bądź zaniechań ze strony Wykonawców Innych Robót nie będą pokrywane przez Wydzierżawiającego, a Dzierżawca wszelkie roszczenia w tym zakresie zobowiązuje się kierować wyłącznie do Wykonawców Innych Robót.

5.29. Gdy w związku z realizacją Inwestycji Wykonawcy Innych Robót skierują do Wydzierżawiającego roszczenia związane z obowiązkami Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.27.-5.28. powyżej, to Dzierżawca zwolni Wydzierżawiającego z obowiązku zaspokojenia takich roszczeń niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego wezwania Wydzierżawiającego.

5.30. Stan Naruszenia w zakresie obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.27-5.28 powyżej, będzie usuwany w trybie oraz na zasadach określonych art. 22.1. – 22.6. poniżej.

5.31. W związku z zobowiązaniami określonymi w niniejszym artykule Wydzierżawiający upoważnia tym samym Dzierżawcę do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane art. 3 pkt 11 Ustawy z 7 lipca 1994. Prawo budowlane oraz do dokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy w zakresie zgodnym z niniejszą Umową.

5.32. Dzierżawca jest zobowiązany do spełnienia co najmniej minimalnych wymagań w zakresie poziomu bezpieczeństwa i usług w odniesieniu do bezpiecznych parkingów, o których mowa w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2022/1012 z dnia 7 kwietnia 2022 r. uzupełniającego rozporządzenie (WE) nr 561/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do ustanowienia norm zawierających szczegółowe wymogi dotyczące poziomu usług i bezpieczeństwa w odniesieniu do bezpiecznych i chronionych parkingów oraz procedur ich certyfikacji.

ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

6.1. Nieruchomość może być wykorzystywana wyłącznie w celu prowadzenia MOP w rozumieniu przepisów określonych w Dziale III Rozdziale 2 Oddział 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych z zastrzeżeniem art. 5.1 niniejszej umowy oraz w celu prowadzenia **Działalności Podstawowej.**

6.2. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca może zezwolić osobom trzecim na prowadzanie działalności objętej Działalnością Podstawową, z tym zastrzeżeniem, że Działalność Podstawowa będzie prowadzona w imieniu Dzierżawcy, a od przychodów uzyskiwanych przez osobę trzecią z tytułu działalności objętej Działalnością Podstawową Wydzierżawiający będzie otrzymywać kwoty na takich zasadach, jakby stanowiły one Czynsz od Przychodu Dzierżawcy, uiszczany zgodnie z postanowieniami art. 9 Umowy. Również po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest uprawniony zezwolić osobom trzecim na świadczenie usług, sprzedaż towarów lub prowadzenie działalności gospodarczej innej niż Działalność Podstawowa. W każdym przypadku,

wyrażanie ewentualnych zgód, o których mowa w tym artykule następować będzie stosownie do art. 20 Umowy. Strony ustalają, iż za działania lub zaniechania osób trzecich - co do których Wydzierżawiający zgody udzielił - Dzierżawca odpowiada wobec Wydzierżawiającego jak za własne działania lub zaniechania.

6.3. Nazwa, pod którą będzie prowadzona Działalność Podstawowa na Nieruchomości, a o której mowa w definicji tej działalności, może zostać zmieniona po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, która to zgoda nie zostanie bezzasadnie odmówiona.

6.4. Przeznaczenie Nieruchomości nie może być w żadnym zakresie ani tymczasowo zmieniane bez zgody Wydzierżawiającego, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy.

6.5. Strony zgadzają się, że jeżeli w toku realizacji Umowy z uzasadnionych przyczyn natury ekonomicznej, technicznej, związanych z ochroną środowiska lub przyczyn natury prawnej, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy zajdzie potrzeba korekty OPF, to Wydzierżawiający może zezwolić na dokonanie takiej korekty z tym zastrzeżeniem, iż korekty nie mogą dotyczyć Działalności Podstawowej. Korekta może polegać w szczególności na zamianie poszczególnego elementu OPF, rezygnacji z danego elementu lub przesunięciu w czasie realizacji elementu. Ustalenia w tym zakresie wymagają zgody Stron oraz formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ARTYKUŁ 7 – CZAS TRWANIA DZIERŻAWY

7.1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony. Umowa wygasa po upływie **15 (piętnastu) lat** od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8 poniżej.

7.2. Na pisemne żądanie Dzierżawcy, złożone na co najmniej 24 miesiące przed terminem wygaśnięcia Umowy, umowa zostanie przedłużona na kolejne 5 (pięć) lat. Wydzierżawiający przewiduje możliwość dwukrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy. Z zastrzeżeniem punktu powyżej żadna ze stron nie będzie miała z tytułu niniejszej umowy roszczeń o przedłużenie okresu jej trwania lub zawarcia nowej umowy, a ewentualne używanie przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta w żadnym przypadku nie będzie uznane za przedłużenie dotychczasowego lub nawiązanie nowego stosunku dzierżawy lub podobnego stosunku prawnego i w tym zakresie Strony wyłączają zastosowanie art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu Cywilnego, z zastrzeżeniem postanowień art. 26.1.

ARTYKUŁ 8 – ODBIÓR

8.1. Odbiór Nieruchomości odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą:

(i) podpisania przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę protokołów zdawczo – odbiorczych albo
(ii) uznania przez Wydzierżawiającego Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 8.7.

8.2. Wydzierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości zawiadamiając o dacie i godzinie odbioru Nieruchomości, co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczoną datą odbioru. Strony zgadzają się, iż z dniem Odbioru Nieruchomości przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jej przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Nieruchomości ponosi on odpowiedzialność za szkody powstałe na jej terenie. Strony ustalają nadto, że wraz z wezwaniem do odbioru Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do bezpośredniego wykazania

dokumentami, że Dzierżawca ustanowił na rzecz Wydzierżawiającego zabezpieczenia, o których mowa w art. 13 Umowy. Strony ustalają, że Dzierżawca ma obowiązek stawić się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie wskazanym w zawiadomieniu oraz, z zastrzeżeniem art. 8.4.-8.5. poniżej, ma obowiązek dokonać odbioru, w szczególności podpisać protokół odbioru. Dzierżawca może upoważnić inną osobę do odbioru Nieruchomości w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania odbioru ze skutkiem dla Dzierżawcy. Brak właściwego umocowania będzie równoznaczny z zawinionym niestawieniem się przez Dzierżawcę w celu odbioru Nieruchomości.

8.3. Z czynności odbioru Nieruchomości sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy, który podpisują Wydzierżawiający i Dzierżawca lub osoby przez nich upoważnione. Projekt protokołu zdawczo – odbiorczego Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy wraz z wezwaniem, o którym mowa w art. 8.2. powyżej.

8.4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie określał stan Nieruchomości w chwili jej wydania Dzierżawcy. Strony zgadzają się, że wady Nieruchomości, a w szczególności wady obiektów czy instalacji na niej zlokalizowanych stwierdzone podczas odbioru Nieruchomości nie będą stanowiły podstawy do odmowy odbioru Nieruchomości, chyba, że wady te uniemożliwiają zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową, a doświadczony dzierżawca nie byłby w stanie wykryć tych wad przed zawarciem Umowy, zwłaszcza podczas dokonywania oględzin, testów, analizy stanu Nieruchomości lub dotyczącej jej dokumentacji w trakcie postępowania przetargowego. Wszelkie inne, ewentualne zastrzeżenia Dzierżawcy wpisane do protokołu będą miały charakter opisu stanu faktycznego.

8.5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, o których mowa w art. 8.4. powyżej, uniemożliwiające zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydzierżawiającego, po którym nastąpi odbiór Nieruchomości. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydzierżawiającego nie byłoby dla Wydzierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

8.6. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.2. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w art. 8.5. powyżej, Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości w sposób określony w art. 8.2. powyżej.

8.7. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie określonym w ponownym zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.6. powyżej 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 na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy albo o uznaniu Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę.

8.8. W razie wypowiedzenia Umowy zgodnie z art. 8.7. powyżej, Wydzierżawiający może zatrzymać wszelkie kwoty zapłacone przez Dzierżawcę przed jej wypowiedzeniem oraz żądać zapłaty kwot należnych przed odebraniem Nieruchomości, a niezapłaconych przez Dzierżawcę. Niezależnie od powyższego uprawnienia,

Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

8.9. Jeżeli Wydzierżawiający uzna Nieruchomość za odebraną zgodnie z art. 8.7. powyżej, Nieruchomość uznaje się za odebraną z chwilą otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego zawiadomienia zawierającego oświadczenie, że Wydzierżawiający uznaje Nieruchomość za odebraną z tym jednak skutkiem, że Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsze i wszelkie inne opłaty od daty odbioru Nieruchomości wyznaczonej zawiadomieniem, o którym mowa w art. 8.7. powyżej.

8.10. Strony zgadzają się, że poza uprawnieniami związanymi z żądaniem usunięcia wad Nieruchomości, o których mowa w art. 8.5. powyżej Dzierżawcy nie przysługują żadne inne roszczenia z tytułu wad Nieruchomości, w szczególności Dzierżawca nie może z tego tytułu żądać obniżenia czynszów i niniejszym zrzeka się takiego roszczenia.

8.11. W odniesieniu do wad Nieruchomości powstałych lub ujawnionych po odbiorze Nieruchomości Strony wyłączają prawo Dzierżawcy do kierowania roszczeń wobec Wydzierżawiającego. Niemniej jednak, gdy po odbiorze Nieruchomości powstaną lub ujawnią się wady, które uniemożliwiają zgodne z Umową zagospodarowanie Nieruchomości, a których Dzierżawca pomimo dochowania należytej staranności i przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru jego działalności nie mógłby wykryć przed odbiorem Nieruchomości, a ponadto wady takie nie były przez niego spowodowane lub do ich powstania lub zwiększenia się nie przyczynił, to Czynsz Podstawowy – do czasu usunięcia wady - zostanie odpowiednio zmniejszony, a terminy zagospodarowania Nieruchomości zostaną przedłużone, bez negatywnych konsekwencji wynikających z Umowy dla Dzierżawcy. Przedłużenie nastąpi o uzgodniony przez Strony czas niezbędny do usunięcia wad przez Wydzierżawiającego.

8.12. Jeżeli wady, o których mowa w art. 8.11. powyżej będą niemożliwe do usunięcia, bądź ich usuwanie przez Wydzierżawiającego nie będzie ekonomicznie uzasadnione dla Wydzierżawiającego, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

8.13. Od chwili odbioru Nieruchomości Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na Nieruchomości. Ponadto, z uwagi na bliskość drogi ekspresowej Dzierżawca będzie dokładać szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z drogi ekspresowej.

ARTYKUŁ 9 – CZYNSZ

9.1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić czynsze w wysokości i w sposób określony poniżej.

9.2. Strony oświadczają, że określone poniżej zasady ustalania wysokości czynszów były dla nich istotną przesłanką decyzji o zawarciu niniejszej Umowy oraz że bez postanowień art. 9.3.-9.6. Umowa nie zostałaby zawarta.

Strony zastrzegają, że żadne z postanowień art. 9, w szczególności dotyczące powiązania wysokości czynszów z przychodami uzyskiwanymi przez Dzierżawcę, nie będzie interpretowane jako udział Wydzierżawiającego w działalności Dzierżawcy, w szczególności jako jakakolwiek forma spółki. Dzierżawca pozostaje wyłącznie odpowiedzialny za działalność prowadzoną na Nieruchomości.

9.3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podstawowego czynszu miesięcznego w wysokości: ..... **PLN netto** (słownie: .....) („**Czynsz Podstawowy**") powiększonego o podatek VAT, zgodnie z obowiązującą stawką . Strony zgadzają się, że przez okres pierwszych pełnych 24 (dwudziestu czterem) miesięcy licząc od dnia odbioru Nieruchomości Czynsz Podstawowy będzie wynosił 50% (pięćdziesiąt procent) określonej powyżej stawki tj. kwotę ..... **PLN netto** (słownie: .....) powiększoną o podatek VAT, zgodnie z obowiązującą stawką. W przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 5.5.b. Czynsz Podstawowy nie ulega powiększeniu.

9.4. Czynsz Podstawowy będzie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16. - 9.19. poniżej. Za okres dzierżawy krótszy niż miesiąc kalendarzowy Czynsz Podstawowy będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.

9.5. Niezależnie od Czynszu Podstawowego Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu Czynsz Od Przychodu, z zastrzeżeniem art. 9.5.1., stanowiący kwotę w wysokości:

(i) 0,75 % (siedemdziesiąt pięć setnych procenta) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w przypadku, gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw, w poprzednim roku kalendarzowym, nie przekroczył kwoty 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).
Powyższy zapis zobrazowano wzorem, gdzie:

n=przychód
$n \leq 20.000.000$ PLN

lub

(ii) 0,85 % (osiemdziesiąt pięć setnych procenta) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w przypadku, gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw, w poprzednim roku kalendarzowym przekroczył kwotę 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych) i jest mniejszy lub równy kwocie 27.000.000 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych). Powyższy zapis zobrazowano wzorem, gdzie:

n=przychód
$20.000.000 \text{ PLN} < n \leq 27.000.000$ PLN

lub

(iii) 1 % (jeden procent) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w przypadku, gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw, w poprzednim roku kalendarzowym, przekroczył kwotę 27.000.000 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych) i jest mniejszy lub równy kwocie 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych). Powyższy zapis zobrazowano wzorem, gdzie:

n=przychód
$27.000.000 \text{ PLN} < n \leq 40.000.000$ PLN

lub

(iv) 1,25 % (jeden dwadzieścia pięć setnych procenta) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży paliw w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w przypadku, gdy przychód netto z tytułu sprzedaży paliw, w poprzednim roku

kalendarzowym był większy niż 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych). Powyższy zapis zobrazowano wzorem, gdzie:

n=przychód
40.000.000 PLN < n

oraz w wysokości 4% (cztery procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę w danym miesiącu w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w tym z tytułu poddzierżawy, z wyłączeniem przychodu z tytułu sprzedaży paliw. Czynsz od Przychodu powiększany będzie o podatek VAT, zgodnie z obowiązującą stawką w dniu wystawienia faktury. Czynsz ten ustalany będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 9.7 - 9.9.

Dla uniknięcia wątpliwości, Strony stwierdzają, że w trakcie pierwszego roku kalendarzowego prowadzenia działalności gospodarczej licząc od dnia jej uruchomienia do końca grudnia tego roku, Czynsz od Przychodu będzie płatny w wysokości, o której mowa w pkt (i) powyżej.

9.5.1.W wypadku zapewnienia na MOP sprzedaży paliw alternatywnych, tj.: sprężonego gazu ziemnego (CNG), skroplonego gazu ziemnego (LNG), wodoru lub energii elektrycznej wykorzystywanej do ładowania pojazdów elektrycznych, służących do napędu silników pojazdów samochodowych, Czynsz Od Przychodu nie obejmuje tych paliw przez okres pierwszych 5 (pięć) lat począwszy od miesiąca, w którym uzyskano pierwszy przychód z ich sprzedaży, jednak nie później niż do końca roku 2035. Niezależnie od powyższego Dzierżawca zobowiązany będzie do uwzględniania wartości sprzedaży wskazanych paliw w Oświadczeniu o Przychodach. Dla uniknięcia wątpliwości Wydzierżawiający wskazuje, że Czynsz od Przychodu ze sprzedaży paliw alternatywnych obliczany będzie tak jak Czynsz od Przychodu ze sprzedaży paliw.

Czynsz od Przychodu powiększany będzie o podatek VAT, zgodnie z obowiązującą stawką
w dniu wystawienia faktury. Czynsz ten ustalany będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 9.7 - 9.9.

9.6. Przez przychód uzyskany w ramach działalności gospodarczej na Nieruchomości rozumie się przychód ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie jego uzyskania przepisami podatkowymi dotyczącymi podatku dochodowego od osób prawnych, nawet w sytuacji, jeśli Dzierżawca z jakiejkolwiek przyczyny nie będzie posiadał statusu podatnika tego podatku lub będzie z tego podatku zwolniony, w tym w szczególności:

(a) wszelkie kwoty należne z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach działalności gospodarczej Dzierżawcy prowadzonej na terenie Nieruchomości, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont;

(b) wszelkie kwoty należne z tytułu poddzierżawy, najmu lub udostępniania w inny sposób Nieruchomości lub jej części osobom trzecim.

9.7. Do 20 (dwudziestego) dnia każdego miesiąca, począwszy od następnego miesiąca po rozpoczęciu na Nieruchomości przez Dzierżawcę działalności gospodarczej zgodnie z Umową i powstania z niej pierwszego przychodu (przychód należny, a nie przychód faktycznie uzyskany), Dzierżawca będzie przedstawiać Wydzierżawiającemu szczegółowe pisemne Oświadczenie Miesięczne o wysokości przychodów osiągniętych w poprzednim miesiącu kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość podpisywania Oświadczeń Miesięcznych o wysokości przychodów osiągniętych w poprzednim miesiącu kalendarzowym, kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym artykule, a także dokonywania jego zmian. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych. Dzierżawca jest uprawniony do dokonania korekty oświadczenia miesięcznego, w przypadku zaistniałych oczywistych błędów wykrytych poprzez jedną ze Stron.

9.8. Do 1 (pierwszego) lipca każdego roku kalendarzowego Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu pisemne Oświadczenie Roczne o przychodach uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy i potwierdzone również przez biegłego rewidenta. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym artykule, a także dokonywania jego zmian. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość podpisywania Oświadczeń Rocznych o przychodach uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym, kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

9.9. Dzierżawca będzie prowadzić przez cały okres trwania Umowy księgi i dokumenty dokumentujące wysokość przychodów osiąganych z działalności gospodarczej na Nieruchomości. Dzierżawca będzie przechowywał te księgi i dokumenty przez okres 5 (pięciu) lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały sporządzone, tak, by Wydzierżawiający mógł dokonywać sprawdzenia zgodnie z art. 9.15. poniżej.

9.10. Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty oświadczeń miesięcznych, o których mowa w art. 9.7. powyżej w ramach Oświadczenia Rocznego, które obejmować będzie okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży to Oświadczenie. Oświadczenie Roczne będzie składane Wydzierżawiającemu raz do roku w terminie wskazanym w art. 9.8. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych oraz utratą prawa do dokonania korekty za dany rok. W wypadku, gdy z Oświadczenia Rocznego wynikać będzie korekta w wysokości należnego Czynszu od Przychodów Wydzierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy odrębną fakturę korygującą lub dokona korekty wystawionych faktur.

9.11. Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w art. 9.7. - 9.10. powyżej Wydzierżawiający będzie traktował jako poufne, chyba że będą one zawierały informacje, które nie będą stanowiły tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

9.12. Czynsz Podstawowy powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług będzie płatny miesięcznie z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego. Pierwszy Czynsz Podstawowy będzie płatny począwszy od dnia odbioru Nieruchomości przez Dzierżawcę z zastrzeżeniem postanowień art. 8.9 Umowy. Czynsz od Przychodu osiągniętego za dany miesiąc kalendarzowy, powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług, będzie płatny w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego wystawionej po otrzymaniu przez Wydzierżawiającego oświadczenia, o którym mowa w art. 9.7. powyżej z uwzględnieniem art. 9.5. Wysokość Czynszu od Przychodu za dany miesiąc będzie wyliczona w oparciu o dane finansowe za ten miesiąc, a w razie braku takich danych do wystawienia faktury – na podstawie danych za ostatni dostępny miesiąc.

9.13. Wydzierżawiający zobowiązuje się do wystawiania Dzierżawcy faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF). Wystawianie i doręczanie faktur VAT następuje z wykorzystaniem Krajowego Systemu e-Faktur

(KSeF) zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz przepisami wykonawczymi, z terminem płatności 21 dni.
W przypadku awarii w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) Strony stosują procedurę awaryjną zgodnie z przepisami prawa. W okresie awarii doręczenie faktury VAT następuje poprzez jej przesłanie drogą elektroniczną na adres e-mail: [...]. W tytule e-maila należy wpisać numer identyfikujący fakturę KSeF.
Datę doręczenia faktury VAT określają przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

9.14. Z zastrzeżeniem art. 9.10. powyżej, jeżeli kwota przychodu wynikająca z Oświadczenia Rocznego, o którym mowa w art. 9.8. powyżej różni się od sumy kwot wynikających z Oświadczeń Miesięcznych, o których mowa w art. 9.7. powyżej, to różnica zostanie rozliczona poprzez wystawienie odrębnej faktury powiększonej o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia jej wystawienia.

9.15. Wydzierżawiający może w każdym czasie dokonywać sprawdzenia informacji wynikających z dokumentów, o których mowa w art. 9.7. – 9.10. powyżej. W tym celu Wydzierżawiający lub osoby wskazane przez Wydzierżawiającego mogą przeglądać, sporządzać kopie, odpisy, fotokopie oraz fotografie wszelkich ksiąg i dokumentów dotyczących przychodów uzyskanych przez Dzierżawcę z działalności na Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest do pełnej, aktywnej współpracy z Wydzierżawiającym. Wydzierżawiający będzie powiadamiać Dzierżawcę o zamiarze skorzystania z prawa do sprawdzenia, z co najmniej siedmiodniowym uprzedzeniem.

Jeżeli okaże się, że kwota przychodów rzeczywiście należnych jest wyższa niż kwota wynikająca z dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę, to Dzierżawca zapłaci różnicę między Czynszem Od Przychodu ustalonym na podstawie dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę a Czynszem Od Przychodu ustalonym w oparciu o przychody rzeczywiście należne, powiększoną o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług oraz odsetki ustawowe. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty doręczenia faktury przez Wydzierżawiającego. Strony ustalają nadto, że Dzierżawca zapłaci w takim wypadku Wydzierżawiającemu, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty wystawienia wezwania, dodatkowo karę umowną w wysokości pięciokrotności tej różnicy, jednak nie więcej niż 50.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) za każde zdarzenie.

9.16. Strony ustalają, że Czynsz Podstawowy 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". Waloryzacja Czynszu Podstawowego obowiązywać będzie bez potrzeby zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2028 roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2027 Waloryzacja będzie dokonywana po opublikowaniu wskaźnika i ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

Xn+1= Xn * CPIn,

Gdzie:
Xn+1 oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego w roku następującym po roku „n",
Xn oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Podstawowego obowiązującego w roku „n", zaś
CPIn 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".

Strony ustalają ponadto, że Kwota Bazowa waloryzowana będzie corocznie, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku, wskaźnikiem waloryzacyjnym w wysokości 3%, bez potrzeby zmiany Umowy, zgodnie z poniższym wzorem. Pierwsza waloryzacja Kwoty Bazowej nastąpi ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2028 roku:

Zn+1= Zn * (1+0,03)

Gdzie:
Zn+1 oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanej Kwoty Bazowej w roku następującym po roku „n",
Zn oznacza wysokość Kwoty Bazowej obowiązującej w roku „n"

9.17. Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski 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 miesiącu następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.

9.18. Jeżeli Umowa wygaśnie, zostanie wypowiedziana lub rozwiązana przed końcem roku kalendarzowego, należny Czynsz od Przychodu zostanie obliczony za okres do dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. W takim przypadku Dzierżawca ma obowiązek przedstawić brakujące dokumenty, o których mowa w art. 9.7. w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Dokumenty, o których mowa w art.9.8 w Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje wygaśnięciem prawa do korekty Oświadczeń Miesięcznych złożonych w danym roku kalendarzowym.

9.19. Po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej, czynsze, Kwota Bazowa oraz inne należności wynikające z Umowy będą podlegały przeliczeniu na euro zgodnie z zasadami przyjętymi dla wymiany złotego polskiego na euro a określonymi w aktach prawnych dotyczących wprowadzenia euro w Polsce (w tym tzw. ustawy ramowej) oraz zgodnie z nieodwołalnym kursem wymiany pomiędzy złotym a euro ustalonym odpowiednią decyzją Rady do Spraw Gospodarczych i Finansowych (ECOFIN). Po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej Czynsz Podstawowy będzie nadal podlegał corocznej waloryzacji wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS.

9.20. Dzierżawca oświadcza, że przed przystąpieniem do zawarcia Umowy rozważył zrzeczenie się przewidzianego w art. 700 kodeksu cywilnego prawa do żądania obniżenia czynszów. W związku z tym Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, chyba że zajdzie szczególny, wyjątkowy wypadek uzasadniony okolicznościami nadzwyczajnymi oraz nieprzewidywalnymi i niezależnymi od Stron.

9.21. W wypadku, o którym mowa w art. 9.20. powyżej Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 (czternastu) dni od daty zaistnienia takiego zdarzenia lub 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Dzierżawca przy zachowaniu należytej staranności powinien był się dowiedzieć o zaistnieniu takiego zdarzenia. Uchybienie

terminowi określonemu w zdaniu poprzedzającym skutkuje utratą po stronie Dzierżawcy prawa do powoływania się na taki wypadek jako podstawę do kierowania roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

ARTYKUŁ 10 – KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY

10.1. Wszelkie koszty związane z eksploatacją, utrzymaniem Nieruchomości oraz MOP, w tym także utrzymaniem murów, płotów, siatek i innych urządzeń rozgraniczających lub granicznych, a także koszty związane z dostosowywaniem Nieruchomości oraz działalnością Dzierżawcy na Nieruchomości, będą obciążały wyłącznie Dzierżawcę. Dzierżawca jest w szczególności zobowiązany do ponoszenia podatków, opłat i innych świadczeń o charakterze publicznoprawnym związanych z Nieruchomością.
Na Dzierżawcy spoczywać będzie obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a" ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych wraz z odsetkami od zaległości podatkowych w sytuacji uznania Wydzierżawiającego za płatnika podatku od nieruchomości.
W terminach wskazanych w ustawie Dzierżawca zgłosi we właściwym Urzędzie Gminy obowiązek podatkowy i uiści wymagany podatek od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do końca lutego danego roku przedłożyć Wydzierżawiającemu dowód złożenia deklaracji podatkowej oraz zapłaty podatku od nieruchomości.
Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia nowych podatków, opłat lub świadczeń publicznoprawnych, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Umowy.

10.2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem Nieruchomości oraz MOP, na które to koszty składają się zwłaszcza wszystkie opłaty za media dostarczane do Nieruchomości, w tym opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telefoniczne, itp. będą ponoszone przez Dzierżawcę stosownie do umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z podmiotami dostarczającymi media lub usługi.

10.3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów od dnia odbioru Nieruchomości aż do dnia jej zwrotu.

10.4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt umożliwiać Wydzierżawiającemu oraz innym podmiotom wykonywanie czynności związanych z realizacją zadań nałożonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, zwłaszcza dotyczącymi praw i obowiązków zarządcy drogi.

10.5. Na pisemny wniosek Wydzierżawiającego, Dzierżawca, chyba że zagrozi to właściwemu wykonywaniu Umowy, umożliwi przeprowadzanie na koszt Wydzierżawiającego czynności innych niż wskazane w art. 10.4. na Nieruchomości lub w jej pobliżu przez Wydzierżawiającego lub inne podmioty zaangażowane przez Wydzierżawiającego. W takim wypadku, po umożliwieniu dokonania czynności, w tym prac na Nieruchomości, Wydzierżawiający zrekompensuje poniesioną przez Dzierżawcę szkodę spowodowaną przez Wydzierżawiającego lub te podmioty oraz pokryje Dzierżawcy racjonalnie uzasadnione koszty świadczeń i usług Dzierżawcy.

ARTYKUŁ 11 – SPOSÓB ZAPŁATY

11.1. Jeżeli Umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Dzierżawcę lub Wydzierżawiającego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wydzierżawiającego lub Dzierżawcę na fakturze, w wezwaniu do zapłaty lub w innym dokumencie dotyczącym obowiązku zapłaty.

11.2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku wierzyciela.

ARTYKUŁ 12 –SKUTKI UCHYBIEŃ TERMINOM ZAPŁATY

12.1. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu lub opłat dodatkowych lub innych świadczeń pieniężnych Wydzierżawiający może żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

12.2. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w całkowitej lub częściowej zapłacie: Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie z art. 24.1. lit. c) Umowy.

12.3. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w zapłacie innego świadczenia niż Czynsz Podstawowy lub Czynsz od Przychodu trwającego dłużej niż 14 (czternaście) dni, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy.

12.4. Na zabezpieczenie czynszów i innych opłat Wydzierżawiającemu przysługuje zastaw, zgodnie z art.. 670 oraz art. 701 i art. 702 kodeksu cywilnego.

Strony ustalają, że w sytuacjach określonych w art. 671 § 2 kodeksu cywilnego, gdy Dzierżawca, mimo sprzeciwu Wydzierżawiającego, nie zaprzestanie usuwania rzeczy z Nieruchomości, w tym nie zaprzestanie ich sprzedaży klientom, Wydzierżawiający może rzeczy obciążone zastawem zatrzymać własnym działaniem.

12.5. Strony ustalają, iż Dzierżawca nie ma prawa do wstrzymywania płatności ani Czynszu Podstawowego, ani Czynszu Od Przychodu, a nadto nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń wierzytelności z wierzytelnościami Wydzierżawiającego wynikającymi z tytułu Czynszu Podstawowego oraz Czynszu od Przychodu. Ograniczenie to nie dotyczy kwot innych niż czynsze Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu, a nadto niespornych wierzytelności Dzierżawcy, za które Strony uznają kwoty uznane przez Wydzierżawiającego lub zasądzone prawomocnym wyrokiem sądu zapadłym z udziałem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad jako *statio fisci* Skarbu Państwa.

12.6. Strony ustalają, iż niezależnie od tego jak dane płatności zostaną opisane w dokumencie potwierdzającym ich dokonanie lub innym oświadczeniu Dzierżawcy, Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Dzierżawcy wedle swojego uznania, w tym na poczet zaległości w następującej kolejności:
(i) koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań;
(ii) odszkodowania;
(iii) odsetki za opóźnienie;
(iv) kary umowne;
(v) kaucja, uzupełnienie kaucji, zaległy czynsz lub odszkodowanie za używanie nieruchomości; w przypadku tych pozycji pierwszeństwo będzie przypadać należnościom, które nie były przedmiotem postępowania spornego;
(vi) opłaty obciążające Nieruchomość;
(vii) bieżący Czynsz Podstawowy;
(viii) bieżący Czynsz od Przychodu.

ARTYKUŁ 13 – ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

13.1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do daty odbioru Nieruchomości - bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres, co najmniej 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy. W uzasadnionych przypadkach, Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wydłużenia terminu przedstawienia przez Dzierżawcę gwarancji, o której mowa powyżej, niemniej jednak Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć do Wydzierżawiającego stosowny wniosek wraz z uzasadnieniem. Ostateczny termin przedłożenia wymaganej gwarancji zostanie wskazany przez Wydzierżawiającego.

13.2. Gwarancja powinna, w każdym momencie trwania Umowy, stanowić równowartość trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego, powiększonego o podatek od towarów i usług. Z upływem pierwszych trzech miesięcy od dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej na Nieruchomości, kwota gwarancji zostanie uzupełniona
o kwotę równą sumie trzymiesięcznego Czynszu od Przychodu płatnego w tym okresie. O ile Strony nie postanowią inaczej, do dnia 1 lipca każdego roku kalendarzowego trwania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić nową gwarancję na kwotę równą sumie aktualnego trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego oraz sumie trzymiesięcznego Czynszu od Przychodu obliczonego przy uwzględnieniu wartości z trzech ostatnich miesięcy kalendarzowych roku poprzedniego, powiększonych o podatek od towarów i usług, ważną co najmniej do dnia 30 czerwca roku następnego.
W sytuacji, kiedy wartość gwarancji liczona zgodnie z postanowieniami powyższego punktu będzie niższa niż 100.000 PLN (sto tysięcy złotych) Dzierżawca zobowiązany będzie do przedstawienia gwarancji na kwotę 100.000 PLN (sto tysięcy złotych), waloryzowaną corocznie zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.
W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie, będzie mógł zażądać wypłaty z gwarancji po bezskutecznym upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji. W przypadku dokonania wypłaty z gwarancji Dzierżawca zobowiązuje się, w terminie 14 (czternastu) dni do uzupełnienia kwoty gwarancji do aktualnej wysokości, obliczonej zgodnie z zasadami określonymi powyżej.

13.3. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie nieodwołalna, bezwarunkowa oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej wystawieniem. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru gwarancji, o której mowa w tym artykule, a także dokonywania jego zmian.

Jeżeli gwarancja ma wygasnąć przed dniem zakończenia Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany dostarczyć Wydzierżawiającemu, nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed wygaśnięciem gwarancji, nową gwarancję wystawioną na okres co najmniej do 30 czerwca roku kalendarzowego następującego po roku, w którym gwarancja ma wygasnąć.

W przypadku niedostarczenia Wydzierżawiającemu nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na warunkach określonych powyżej, Wydzierżawiający, niezależnie od możliwości żądania kary umownej wskazanej w art. 23 Umowy, może dokonać wypłaty z gwarancji i zatrzymać wypłaconą kwotę jako Kaucję. Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia treści gwarancji w taki sposób, żeby Wydzierżawiający miał prawo żądania wypłaty z gwarancji i zatrzymania wypłaconej kwoty w przypadku niedostarczenia nowej gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Do takiej Kaucji mają zastosowanie wszystkie postanowienia

art.13.2. powyżej, w szczególności dotyczące obowiązku uzupełnienia wysokości kwoty zabezpieczenia. Kaucja, nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona Dzierżawcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ustanowienia przez niego nowej, należytej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Po zakończeniu Umowy, dokument gwarancji zostanie zwrócony Dzierżawcy, chyba, że powstanie potrzeba zabezpieczenia wierzytelności Wydzierżawiającego z tytułu czynszów, opłat dodatkowych, kar umownych lub innych należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy na podstawie lub w związku z Umową.

13.4. Dzierżawca, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia Odbioru Nieruchomości przedstawi Wydzierżawiającemu, do uzgodnienia, wymaganą treści oświadczenia, o którym w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zwrotu Nieruchomości, w terminie, do 14 dni od uzyskania akceptacji treści oświadczenia.

ARTYKUŁ 14 – DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI

14.1. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić na Nieruchomości działalność określoną w OPF oraz inną działalność związaną z obsługą podróżnych.

14.2. Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć Działalność Podstawową nie później niż w terminie zastrzeżonym dla zakończenia realizacji Inwestycji, określonym w art. 5.3 Umowy.

14.3. Działalność Podstawowa będzie prowadzona przez Dzierżawcę we własnym imieniu i na własny rachunek. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie – a zwłaszcza dotyczących uzyskiwania zgód Wydzierżawiającego wynikających z art. 6.2. oraz art. 20.1. Umowy - działalność na MOP będzie mogła być prowadzona przez osoby trzecie na podstawie umowy z Dzierżawcą.

14.4. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ma obowiązek zapobiegać i przeciwdziałać naruszeniom prawa na Nieruchomości.

14.5. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na Nieruchomości personel, wyposażenie, sprzęt i towary w ilości wystarczającej dla sprawnego prowadzenia działalności w Nieruchomości.

14.6. Działalność Podstawowa będzie prowadzona na terenie Nieruchomości każdego dnia, przez dwanaście miesięcy w roku, bez przerwy, przez całą dobę. Inna działalność będzie prowadzona w sposób wskazany w OPF.

14.7. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać Nieruchomość w dobrym i zadbanym stanie, w porządku oraz czystości, oraz ponosić wszelkie koszty wynikłe z zaniechania obowiązku utrzymania Nieruchomości w porządku lub czystości.

14.8. Dzierżawca oświadcza, że w dacie podpisania niniejszej Umowy posiada wszelkie uprawnienia do prowadzenia na Nieruchomości działalności wymaganej OPF, co obejmuje ważną koncesję zezwalającą mu na obrót paliwami. Uprawnienia te, w tym koncesja będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie uprawnień do prowadzenia określonej w OPF działalności na Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydzierżawiającego.

14.9. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydzierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność

uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności w tym zgód, zezwoleń lub koncesji.

14.10. Nieuzyskanie lub utrata uprawnień, w tym oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia Działalności Podstawowej uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy.

14.11. 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 drodze ekspresowej. Ponadto, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy natężenie ruchu drogowego na 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. Postanowienie to dotyczy też prognoz ruchu drogowego opracowanych na zlecenie Wydzierżawiającego a przedstawionych Dzierżawcy. Niższe natężenie ruchu drogowego nie będzie podstawą do zmniejszenia zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego, a w szczególności nie będzie uzasadniać obniżenia Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu.

14.12. Z wyjątkiem wypadku, o którym mowa w art. 14.13. poniżej Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utrudnienia w dojeździe do Nieruchomości, w szczególności za przejściowe lub trwałe zakłócenia ruchu drogowego na drodze ekspresowej.

14.13. W razie wystąpienia istotnych zakłóceń ruchu drogowego na drodze ekspresowej z zawinionych przyczyn, leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego za cały okres trwania zakłóceń, pod warunkiem, że trwałe zakłócenia ruchu drogowego występują nieprzerwanie co najmniej przez okres pełnych 24 (dwudziestu czterech) godzin. W takim przypadku Czynsz Podstawowy będzie obniżony o 1/30 za każde pełne 24 (dwadzieścia cztery) godziny trwania zakłóceń. Przez „istotne zakłócenia ruchu drogowego na drodze ekspresowej" Strony zgodnie uznają wyłączenie drogi ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP.

14.14. Dzierżawca nie może zmieniać ani usuwać elementów, które stały się częścią składową Nieruchomości bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego, która nie zostanie odmówiona bez uzasadnionych przyczyn.

ARTYKUŁ 15 – STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY

15.1. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać OPF.

15.2. Strony ustalają, że jeżeli w wyniku zmiany obowiązujących przepisów prawa – w tym w zakresie technicznych warunków oraz standardów dotyczących funkcjonowania MOP - albo wskutek decyzji lub polecenia odpowiednich organów administracji, inspekcji lub służb takich, jak straż pożarna, służby sanitarno-epidemiologiczne i inne organy o uprawnieniach władczych zaistnieje potrzeba przeprowadzania zmian, remontów, adaptacji, doposażenia MOP, to Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego dokonania takich czynności na własny koszt i ryzyko.

15.3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty uzbrojenia Nieruchomości, wszelkich przyłączy, podłączeń i instalacji mediów, koszty podłączeń, wymiany, wszelkich zmian oraz

eksploatacji instalacji wymaganych przez przedsiębiorców dostarczających wodę, energię elektryczną, cieplną, usługi telekomunikacyjne, odprowadzających ścieki.

15.4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydzierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na Nieruchomości MOP, chyba, że rozwiązanie Umowy nastąpiło z wyłącznej winy Wydzierżawiającego. Jeżeli rozwiązanie Umowy nastąpi z wyłącznej winy Wydzierżawiającego, to Dzierżawca będzie uprawniony do zwrotu części poniesionych nakładów w proporcji równej okresowi pozostałemu do końca trwania Umowy zgodnie z art. 7.1. Umowy w stosunku do okresu faktycznego trwania Dzierżawy.

15.5. Wydzierżawiający nie może żądać od Dzierżawcy przywrócenia Nieruchomości do stanu z dnia odbioru Nieruchomości, w tym usunięcia elementów będących częściami składowymi Nieruchomości, chyba, że elementy te zostały wzniesione lub zainstalowane niezgodnie z postanowieniami Umowy.

15.6. Przed przeprowadzeniem jakichkolwiek prac w Nieruchomości i MOP Dzierżawca uzyska wszelkie wymagane zezwolenia. Przed przystąpieniem do wykonywania robót ziemnych, w celu zidentyfikowania podziemnych instalacji, wykonywane będą wykopy kontrolne, a wszelkie prace będą wykonywane przy pomocy fachowego oraz profesjonalnego personelu. Również po zakończeniu prac Dzierżawca będzie zobowiązany uzyskiwać wymagane zezwolenia, decyzje, atesty lub świadectwa zgodności.

15.7. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu kopie dokumentów, o których mowa w art. 15.6. powyżej niezwłocznie po ich zażądaniu przez Wydzierżawiającego.

ARTYKUŁ 16 – UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY

16.1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość oraz MOP, włączając w to wyposażenie Nieruchomości oraz całą infrastrukturę MOP w dobrym i zadbanym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów budowlanych ponad zwykłe zużycie wynikające z prawidłowego używania, dokonywać na bieżąco koniecznych remontów, przebudów, czynności konserwacyjnych i napraw. Dzierżawca zobowiązany jest, niezależnie od daty i przyczyny wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy zwrócić Nieruchomość Wydzierżawiającemu w należytym stanie technicznym i estetycznym potwierdzającym wykonanie zaleceń z okresowych kontroli obiektów przeprowadzanych w okresie obowiązywania Umowy, które to kontrole będą dokonywane zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

16.2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie naprawy i czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem Nieruchomości i MOP w dobrym stanie zdatnym do sprawnego prowadzenia w nim Działalności Podstawowej oraz innej działalności zgodnie z wymaganymi standardami.

16.3. Strony ustalają, że Dzierżawca jest zobowiązany do odbudowy budynków, budowli i obiektów budowlanych wzniesionych na Nieruchomości lub odtworzenia infrastruktury MOP, jeżeli ulegną one zniszczeniu lub zaniedbaniu w sposób uniemożliwiający sprawne korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganym standardem.

16.4. Jeżeli Dzierżawca nie utrzymuje Nieruchomości lub MOP w należytym stanie, w szczególności nie wykonuje koniecznych napraw, niszczy lub zaniedbuje

Nieruchomość lub MOP lub dopuszcza do niszczenia przez inne osoby, Wydzierżawiający może - po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia Stanu Naruszenia – zlecić usunięcie Stanu Naruszenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy dowolnie obranej, profesjonalnej osobie trzeciej.

16.5. Dzierżawca zobowiązany jest do posadowienia oraz utrzymywania oznakowania pionowego i poziomego w należytym stanie. W przypadku zmiany przepisów prawa, dotyczących oznakowania, Dzierżawca na każdym etapie trwania umowy, działając na swój koszt, zmieni dotychczasowe oznakowanie lub wprowadzi dodatkowe oznakowanie, przy czym Dzierżawca obowiązany jest uzyskać, każdorazowo uprzednie, uzgodnienie z właściwym terenowo Oddziałem GDDKiA. Dla uniknięcia wątpliwości Wydzierżawiający określa, że przez oznakowanie rozumie się również znaki drogowe w ciągu drogi ekspresowej informujące kierowców o zbliżaniu się do Miejsca Obsługi Podróżnych, zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

16.6. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić w stanie niepogorszonym Nieruchomość wraz z wybudowanymi przez niego elementami MOP oraz wybudowanej abonenckiej infrastruktury przyłączeniowej do sieci elektroenergetycznej na całym ich odcinku tj. stacji transformatorowych SN/nN wraz z abonenckimi liniami średniego napięcia do miejsc przyłączenia wskazanych w WT, a także instalacji niskiego napięcia, w tym również w zakresie zasilania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz punktów ładowania. Elementy te Dzierżawca przekaże nieodpłatnie Wydzierżawiającemu na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, sporządzonych równocześnie z protokołem zwrotu Nieruchomości, w terminach i na zasadach określonych w art. 25.2 niniejszej Umowy. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów MOP będące następstwem prawidłowego ich używania.

16.7. Dzierżawca jest zobowiązany do współpracy z innymi podmiotami działającymi na zlecenie Wydzierżawiającego, na terenie Nieruchomości. W szczególności z podmiotami, które będą budować i obsługiwać ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych – w przypadku niezłożenia przez Dzierżawcę oświadczenia, o którym mowa w art. 5.5.b. oraz/lub stację tankowania wodoru. W tym celu Dzierżawca zobowiązuje się m.in. do uzgodnienia projektów organizacji ruchu, projektów budowlanych lub innych dokumentów, oraz udostępni teren Nieruchomości na czas potrzebny do wykonania prac, jeśli będzie to niezbędne do wykonania obowiązków tych podmiotów na Przedmiocie Dzierżawy.

ARTYKUŁ 17 – PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI

17.1. Dzierżawca zapewni Wydzierżawiającemu lub osobom upoważnionym przez Wydzierżawiającego możliwość wstępu do Nieruchomości oraz MOP w każdym czasie oraz dokonywania kontroli stanu Nieruchomości oraz MOP, wyposażenia, funkcjonowania oraz wszelkiej dokumentacji z tym związanej.

17.2. Kontrola, o której mowa powyżej będzie przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie może powodować zagrożenia dla ludzi lub mienia na MOP.

17.3. Wydzierżawiający oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wydawać Dzierżawcy wiążące, uzasadnione polecenia związane z usunięciem ewentualnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu MOP wynikające z naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub realizacji obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy.

ARTYKUŁ 18 – ODPOWIEDZIALNOŚĆ

18.1. Strony zgadzają się, że odpowiedzialność Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonania Umowy jest ograniczona do szkód, które zostały wyrządzone Dzierżawcy wskutek rażącego niedbalstwa. Powyższe ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy odpowiedzialności deliktowej i obejmuje wyłącznie szkody powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.

18.2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek niezachowania należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Dzierżawcy. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy przypadków, w których Umowa lub przepisy prawa przewidują surowszy reżim odpowiedzialności Dzierżawcy.

18.3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za zachowania własne za zachowania swojego personelu, jak i za zachowania osób, z którymi będzie współpracować w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, jak również osób, którym wykonanie tych obowiązków powierzy lub przy pomocy, których będzie Umowę wykonywać.

18.4. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakakolwiek osoba trzecia skierowała roszczenia do Wydzierżawiającego, to Dzierżawca zwolni Wydzierżawiającego z obowiązku spełniania świadczenia. Zwolnienie to nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego – pod rygorem nieważności - żądania Wydzierżawiającego. Dzierżawca nie będzie jednak zobowiązany zwolnić Wydzierżawiającego z zaspokojenia takiego roszczenia w sytuacji, gdy uszczerbek objęty tym roszczeniem powstał wskutek siły wyższej lub wskutek wyłącznej winy osoby dotkniętej uszczerbkiem lub wskutek wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.

18.5. Strony ustalają, iż od chwili odbioru Nieruchomości, aż do momentu jej zwrotu Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody z tytułu zdarzeń zaistniałych na jej terenie.

18.6. Strony ustalają, że Wydzierżawiający nie ma zobowiązań ani ograniczeń związanych z obrotami lub przychodami Dzierżawcy z tytułu działalności na Nieruchomości i/lub MOP lub rentownością działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że zobowiązany był dokonać własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością Nieruchomości oraz prowadzenia MOP, jak również ryzyk związanych z zawarciem niniejszej Umowy na warunkach w niej przewidzianych. Dzierżawca potwierdza, że przyjmuje na siebie ryzyko związane ze zmianami prawa oraz zmianą, po zawarciu Umowy, także nadzwyczajną, warunków ekonomicznych lub zaistnieniem innego rodzaju okoliczności, które mogą mieć wpływ na działalność Dzierżawcy lub funkcjonowanie MOP oraz że nie będzie z tego tytułu dochodzić roszczeń oraz nie będzie uprawniony żądać zmiany lub rozwiązania Umowy.

ARTYKUŁ 19 – UBEZPIECZENIA

19.1. Dzierżawca ubezpieczy Nieruchomość wraz z budynkami i całą pozostałą infrastrukturą według ich wartości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydzierżawiającemu, w zależności, co nastąpi później. Pierwsze polisy zostaną przedstawione Wydzierżawiającemu zgodnie z zapisami art.19.4. poniżej.

19.2. Dzierżawca ubezpieczy ruchomości znajdujące się w Nieruchomości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego, awarii wodnej i kradzieży w obiekcie w jednym z towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia najpóźniej od dnia Zakończenia Inwestycji i utrzyma je przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydzierżawiającemu, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpią później.

19.3. Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, zarówno w związku z dzierżawą Nieruchomości, jak i w związku z działalnością prowadzoną w Nieruchomości w jednym z towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy.

Gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe muszą być wydane przez podmiot mający siedzibę na terytorium:
(i) państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
(II) państwa będącego stroną Porozumienia WTO w sprawie zamówień rządowych (GPA) w brzmieniu nadanym Decyzją Rady z dnia 2 grudnia 2013 r. dotyczącą zawarcia Protokołu zmieniającego Porozumienie w sprawie zamówień rządowych (2014/115/UE; Dz.U. UE L68 tom 57) lub
(III) państwa będącego stroną umowy bilateralnej lub regionalnej zawartej przez Unię Europejską w zakresie zamówień publicznych, zgodnie z przepisami prawa polskiego, a w przypadku gwarancji ubezpieczeniowych w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 838 ze zm.).
Gwarant nie może być notowany na liście ostrzeżeń publicznych prowadzonej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Gwarancja musi przewidywać taki sposób doręczenia gwarantowi żądania zapłaty z gwarancji przez Zamawiającego, aby Zamawiający miał możliwość otrzymania potwierdzenia, z jaką datą żądanie zapłaty zostało doręczone gwarantowi.

Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000 PLN (jeden milion złotych), za wyjątkiem ryzyk dotyczących:
(i) szkód w środowisku, z uwzględnieniem posiadania i użytkowania miejsc parkingowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, oraz prowadzenia zlewni odpadów niebezpiecznych,
(ii) szkód z tytułu przedostania się substancji chemicznych do powietrza, wody lub gruntu,
(iii) z tytułu obrotu paliwami, co do których nie dopuszcza się stosowania żadnych podlimitów odpowiedzialności.

Od rozpoczęcia prac budowlanych do momentu zakończenia realizacji Inwestycji Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności związanej z pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, pracami wykończeniowymi oraz wszelkimi innymi pracami budowlanymi prowadzonymi na Nieruchomości w zakresie ryzyka obejmującego zarówno szkody materialne jak i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich i wszystkich uczestników prac budowlanych, w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5.000.000 PLN(pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 1.000.000 PLN (jeden milion złotych), za wyjątkiem ryzyk dotyczących:
(i) szkód w środowisku, z uwzględnieniem posiadania i użytkowania miejsc parkingowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, oraz prowadzenia zlewni

odpadów niebezpiecznych,
(ii) szkód z tytułu przedostania się substancji chemicznych do powietrza, wody lub gruntu,
(iii) z tytułu obrotu paliwami, co do których nie dopuszcza się stosowania żadnych podlimitów odpowiedzialności.

W przypadku uruchomienia którejkolwiek z polis i dokonania przez ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania uzupełnienia zakresu posiadanych ubezpieczeń w taki sposób, aby sumy gwarancyjne w każdym momencie trwania Umowy nie były niższe niż wskazane w niniejszym artykule.

19.4. Strony ustalają iż, z dniem 1 lipca każdego roku kalendarzowego lub w innym terminie ustalonym przez Strony, Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu dokumenty potwierdzające istnienie polis, o których mowa w art.19.1 -19.3 powyżej, za wyjątkiem polisy ubezpieczeniowej obejmującej odpowiedzialność związaną z pracami budowlanymi związanymi z realizacją Inwestycji, o ile Inwestycja została już zakończona, oraz polis, o których mowa w akapicie trzecim niniejszego artykułu, a także terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych. Dzierżawca na każde żądanie Wydzierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.
Jednocześnie Wydzierżawiający wyraża zgodę, by po Zakończeniu Inwestycji, Dzierżawca dokonał korekty terminów polis, które obowiązywać mają przez cały okres trwania Umowy dzierżawy tak, by każde kolejne wznowienie przypadało na dzień 1 lipca, począwszy od dnia 1 lipca przypadającego po Dniu Zakończenia Inwestycji.
W sytuacji, gdy Dzierżawca poddzierżawi, odda w najem lub do bezpłatnego używania część Nieruchomości w trybie art. 20 niniejszej Umowy i zgodnie z treścią zawartej umowy na poddzierżawcy, najemcy lub biorącemu w bezpłatne używanie spoczywa obowiązek ubezpieczenia przedmiotu umowy, to na poddzierżawcy, najemcy lub biorącym w bezpłatne używanie spoczywa również obowiązek wznowienia poszczególnych polis ubezpieczeniowych, o których mowa w niniejszym artykułu, przy czym każda polisa będzie obejmować co najmniej roczne okresy ubezpieczenia.
Dokumenty potwierdzające istnienie polis, o których mowa w akapicie trzecim powyżej, a także terminową zapłatę składek ubezpieczeniowych przez poddzierżawcę, najemcę lub biorącego w bezpłatne używanie, będą przedstawiane Wydzierżawiającemu w terminach wynikających z umów, na podstawie których całość lub część Nieruchomości została poddzierżawiona, oddana w najem lub do bezpłatnego używania.

19.5. Dzierżawca, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odbioru Nieruchomości zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu odpowiednie polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Natomiast pozostałe polisy ubezpieczeniowe Dzierżawca powinien przedstawić Wydzierżawiającemu odpowiednio w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości bądź przekazania do użytkowania poszczególnych obiektów budowlanych na Nieruchomości. Dzierżawca na każde żądanie Wydzierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.

19.6. Obowiązki określone w art.19.1.- 19.5. powyżej Dzierżawca może również spełnić dostarczając odpowiednie umowy ubezpieczenia, na podstawie których ochrona ubezpieczeniowa udzielona jest Dzierżawcy i innym podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Dzierżawca, o ile warunki tych umów spełniają wymogi określone w art. 19.

19.7. Dzierżawca może jedną polisą ubezpieczeniową, o której mowa w art. 19.1 powyżej, objąć kilka nieruchomości będących przedmiotem innych umów dzierżawy

MOP zawartych z Wydzierżawiającym według łącznej wartości nieruchomości wraz z budynkami i całą pozostałą infrastrukturą. W przypadku zakończenia dzierżawy wskutek wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy dzierżawy, w stosunku do co najmniej jednej z nieruchomości będącej przedmiotem którejkolwiek z umów dzierżawy MOP, Dzierżawca dokona stosownej korekty polisy ubezpieczeniowej tak, aby obejmowała ona pozostałe nieruchomości, będące przedmiotem nadal wiążących Strony umów dzierżawy MOP. Powyższa zasada znajduje zastosowanie także w każdym kolejnym przypadku zakończenia dzierżawy.
Przepis akapitu pierwszego powyżej stosuje się odpowiednio do polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w art. 19.2 powyżej.
Dzierżawca może także jedną polisą ubezpieczeniową, o której mowa w art. 19.3 powyżej, objąć kilka nieruchomości będących przedmiotem innych umów dzierżawy MOP zawartych z Wydzierżawiającym pod warunkiem, że suma gwarancyjna przewidziana w tej polisie będzie wynosić co najmniej 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w odniesieniu indywidualnie do każdej z nieruchomości będącej przedmiotem wszystkich umów dzierżawy MOP.

ARTYKUŁ 20 – PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOSCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE

20.1. Strony zgadzają się, że bez pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić, oddawać w najem ani oddawać do bezpłatnego używania ani całości, ani części Nieruchomości.
W celu uzyskania takiej zgody Dzierżawca zobowiązany będzie przedstawić Wydzierżawiającemu projekt umowy z osobą trzecią oraz kopię wypisu z właściwego rejestru prowadzonego dla osoby trzeciej, a nadto dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby trzeciej. Wydzierżawiający nie ma obowiązku udzielenia zgody, a nadto jest uprawniony uzależnić jej udzielenie od dokonania zmian projektowanej umowy. Zmiany te w szczególności mogą dotyczyć: okresu trwania umowy z osobą trzecią, przesłanek jej przedterminowego zakończenia, obowiązków osoby trzeciej w zakresie zapewnienia należytego stanu Nieruchomości oraz standardów prowadzenia działalności.

20.2. Niezależnie od zapisów art. 20.1. Wydzierżawiający jest także uprawniony do odmowy udzielenia zgody na zawarcie umowy poddzierżawy w wypadku, gdy warunki finansowe umowy poddzierżawy w sposób istotny odbiegają od warunków rynkowych, ze szczególnym uwzględnieniem charakteru działalności gospodarczej prowadzonej w ramach Miejsc Obsługi Podróżnych.

20.3. W razie udzielenia zgody, za działania lub zaniechania osób, o których mowa w art. 20.1. powyżej Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.

20.4. Strony ustalają, iż jeżeli Wydzierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w art. 20.1. powyżej, to Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że taka osoba trzecia nie zakłóci wykonywania postanowień niniejszej Umowy, ani nie naruszy praw Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy.

20.5 Dzierżawca nie może bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wydzierżawiającego przenieść praw wynikających z niniejszej Umowy.

ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ

21.1. W zamian za wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej Dzierżawca przenosi na rzecz Wydzierżawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich utworów utrwalonych w dokumentach, planach, projektach, w tym także projektach budowlanych, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz innych utworów w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych które powstały w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy („Utwory"), w zakresie w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji MOP, włącznie z przebudową rozbudową oraz zaadaptowaniem Nieruchomości oraz MOP do potrzeb Wydzierżawiającego. Wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej obejmuje przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów na wszystkich polach eksploatacji wskazanych w art. 21.4. poniżej, w związku z czym Dzierżawcy nie przysługuje jakiekolwiek dodatkowe wynagrodzenie z tego tytułu. Przeniesienie tych praw na Wydzierżawiającego nastąpi z chwilą rozwiązania niniejszej Umowy, jej wygaśnięcia lub wypowiedzenia bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron. Z chwilą częściowego rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia niniejszej Umowy Wydzierżawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do Utworów powstałych w związku z wykonaniem tej części niniejszej Umowy, która ulega rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu. Wraz z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do Utworów na Wydzierżawiającego przejdzie prawo własności nośników, na których Utwory zostały utrwalone. Ponadto Dzierżawca zezwala Wydzierżawiającemu na dokonywanie opracowań i zmian Utworów, na korzystanie z opracowań Utworów oraz ich przeróbek oraz na rozporządzanie tymi opracowaniami wraz z przeróbkami – tj. udziela Wydzierżawiającemu praw zależnych oraz przenosi na Wydzierżawiającego prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich.

21.2. Dzierżawca zapewnia, że przysługują mu lub zobowiązuje się spowodować, że w odpowiednim czasie będą mu przysługiwały autorskie prawa majątkowe do wszelkich Utworów oraz prawa zależne do Utworów stworzonych przez Dzierżawcę lub przekazanych Wydzierżawiającemu w wykonaniu Przedmiotu Umowy oraz zapewnia, że Twórca Utworów upoważni do wykonywania osobistych praw autorskich Wydzierżawiającego lub inne podmioty wskazane przez Wydzierżawiającego jak również prawa, o których mowa w art. 21.3. poniżej w zakresie koniecznym do należytej realizacji zobowiązań nałożonych na Dzierżawcę mocą niniejszego art. 21 niniejszej Umowy, w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się zastrzegać w umowach zawieranych z autorami Utworów lub podmiotami zatrudniającymi lub współpracującymi z autorami Utworów odpowiednie postanowienia gwarantujące Dzierżawcy nabycie autorskich praw majątkowych do Utworów włącznie z uprawnieniem do ich dalszego przeniesienia. Dzierżawca oświadcza, iż powyższe prawa będą wolne od wszelkich obciążeń oraz zobowiązuje się nie dokonywać takich obciążeń.

21.3. W przypadku, gdy dowolny Utwór lub inne rezultaty wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę zawierać będzie lub stanowić będzie wynalazek, wzór użytkowy, wzór przemysłowy, oznaczenie geograficzne, topografię układów scalonych lub inne rozwiązanie/technologię chronione prawem, w szczególności przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2000 roku – Prawo własności przemysłowej albo umową międzynarodową Dzierżawca przenosi takie chronione prawa na Wydzierżawiającego, a jeżeli nie będzie to możliwe, zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności celem przeniesienia tych praw na Wydzierżawiającego lub zapewnienia mu możliwości korzystania z takiego wynalazku, wzoru użytkowego, wzoru przemysłowego, oznaczenia geograficznego, topografii układu scalonego lub innego rozwiązania/technologii chronionej prawem zgodnie z celami niniejszej

Umowy. Wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej obejmuje również takie przeniesienia wspomnianych wyżej praw bądź zapewnienie korzystania z nich.

21.4. Przeniesienie autorskich praw majątkowych, o których mowa w art. 21.1. powyżej dotyczy wszelkich aktualnie znanych pól eksploatacji w takim zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji MOP, włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem MOP stosownie do potrzeb i zamierzeń Wydzierżawiającego, w zakresie poniższych pól eksploatacji:

a) w zakresie utrwalania oraz zwielokrotniania Utworu – wytwarzanie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i optycznego, techniką cyfrową, wykonywania odbitek, itd.;
b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Utwór utrwalono – wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem;
c) w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej – publiczne udostępnianie, w szczególności, na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, a także wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie (w tym także w postaci makiet) oraz publiczne udostępnianie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także wykorzystanie Utworów do budowy, przebudowy lub rozbudowy;
d) wprowadzania Utworów do pamięci komputera na dowolnej liczbie stanowisk komputerowych oraz do sieci multimedialnej, telekomunikacyjnej, komputerowej, w tym do Internetu,
e) sporządzanie na podstawie całości lub części Utworów wszelkiego rodzaju modeli, makiet, zdjęć lub wizualizacji,
f) wyświetlania i publicznego odtwarzania Utworu,
g) nadawania całości lub wybranych fragmentów Utworu za pomocą wizji albo fonii przewodowej i bezprzewodowej przez stację naziemną,
h) wymiany nośników, na których Utwór utrwalono,
i) wykorzystania w utworach multimedialnych,
j) wykorzystywania całości lub fragmentów utworu do celów promocyjnych i reklamy,
k) wprowadzania zmian, skrótów,
l) sporządzenia wersji obcojęzycznych, zarówno przy użyciu napisów, jak i lektora, oraz
m) publicznego udostępniania Utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez niego wybranym,
n) zwielokrotniania Utworów dowolną techniką w dowolnej ilości, w tym techniką magnetyczną na kasetach video, techniką światłoczułą i cyfrową, techniką zapisu komputerowego na wszystkich rodzajach nośników dostosowanych do tej formy zapisu, wytwarzanie jakąkolwiek techniką egzemplarzy Utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową.

21.5. Strony postanowiły, że z chwilą przeniesienia praw autorskich do Utworów na Wydzierżawiającego Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu wyłącznego zezwolenia na wykonywanie praw zależnych do Utworów, w tym w szczególności prawo do korzystania z i rozporządzenia opracowaniami, tłumaczeniami, adaptacjami lub przeróbkami Utworów.

21.6. Dzierżawca zobowiązuje się, że autorskie prawa osobiste będą przysługiwały twórcom Utworów („Twórcy"). Sposób wykonywania autorskich praw osobistych przez Twórców będzie regulowała odrębna umowa zawarta pomiędzy Twórcami lub pomiotami współpracującymi z Twórcami z jednej strony a Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z Twórcami lub pomiotami współpracującymi z Twórcami, w rezultacie której Twórcy będą zobowiązani do niewykonywania

autorskich praw osobistych w stosunku do Utworów, a Dzierżawca zostanie upoważniony do wykonywania wszelkich autorskich praw osobistych włącznie z uprawnieniem do udzielenia dalszych upoważnień. Z chwilą przeniesienia na Wydzierżawiającego autorskich praw majątkowych do Utworów Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu wyłącznego i nieodwołalnego upoważnienia do wykonywania autorskich praw osobistych do Utworów jak również zobowiązuje się nie wykonywać autorskich praw osobistych w odniesieniu do Utworów.

21.7. Dzierżawca zabezpieczy i zwolni od odpowiedzialności Wydzierżawiającego z jakichkolwiek roszczeń, postępowań, szkód, strat, kosztów lub wydatków powstałych w wyniku lub w związku z używaniem przez Wydzierżawiającego Utworów lub rezultatów wykonania niniejszej Umowy podlegających ochronie w oparciu o prawo autorskie, prawo własności przemysłowej, umowę międzynarodową lub kodeks cywilny.

21.8. Strony zgodnie postanawiają, że rozwiązanie, wygaśnięcie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy - niezależnie od podstawy prawnej - nie będzie obejmowało art. 21, w związku z czym art. 21 Umowy zachowuje moc pomimo rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy, a Wydzierżawiający tym samym zachowuje wszelkie prawa nabyte na podstawie art. 21 Umowy.

21.9. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydzierżawiającego praw określonych w niniejszym art. 21 stanowi 1% (jeden procent) Czynszu Podstawowego w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Wynagrodzenie to jest płatne w terminie płatności ostatniej faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego z tytułu Czynszu Podstawowego poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydzierżawiającego z tytułu powyższej faktury Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej w terminie siedmiu dni po dacie potrącenia.

21.10. Jeśli z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, nie będzie on posiadał majątkowych praw autorskich do Utworów, lecz jedynie licencje na korzystanie z Utworów, wówczas Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić, aby licencja ta zawierała uprawnienie do przeniesienia licencji na Wydzierżawiającego lub udzielania sublicencji. W takim przypadku z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Dzierżawca przenosi na Wydzierżawiającego licencję lub udziela mu sublicencji, do czego stosuje się odpowiednio postanowienia art. 21.1. – 21.9. powyżej.

21.11. W trakcie realizacji Umowy, ani w ciągu 10 (dziesięciu) lat po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu Wydzierżawiający i Dzierżawca nie będą ujawniać, ani w inny sposób wykorzystywać żadnych informacji dotyczących lub związanych z niniejszą Umową lub jej wykonaniem, a które stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji lub inną tajemnicę prawnie chronioną w posiadanie, których weszli w trakcie wykonywania Umowy dotyczących Wydzierżawiającego, Dzierżawcy, MOP lub ich eksploatacji, bez uprzedniego upoważnienia od drugiej Strony, co w szczególności dotyczy informacji oznaczonych wyraźnie przez jedną ze Stron jako poufne. Ograniczenie to nie będzie stosowane wobec:

a) informacji, które nie stanowią tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
b) informacji obecnie dostępnych opinii publicznej lub udostępnionych opinii publicznej bez winy danej Strony;
c) informacji, co do której Strona może wykazać w sposób wiarygodny, że informacja ta była jej znana czy też osobie z nią powiązanej zanim została ujawniona przez drugą Stronę, pod warunkiem, że informacja ta została uzyskana bez naruszenia prawa lub niniejszej Umowy;

d) informacji, jaką dana Strona otrzymała od osób trzecich bez naruszenia prawa lub postanowień niniejszej Umowy; oraz

e) informacji, którą dana Strona jest zobowiązana ujawnić na mocy prawa, o ile taka Strona podejmie wszelkie rozsądne działania dozwolone prawem, aby osoba, której te informacje są ujawniane zachowała ich poufność.

ARTYKUŁ 22 – USUWANIE STANU NARUSZENIA

22.1. W wypadku zaistnienia Stanu Naruszenia, Wydzierżawiający wezwie na piśmie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia zakreślając termin, w którym Dzierżawca zobowiązany jest wskazany Stan Naruszenia usunąć, przy czym termin na usunięcie naruszeń nie będzie krótszy niż pięć dni (Pierwsze Wezwanie). W wypadku, gdy istnienie Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu Wydzierżawiający jest uprawniony wyznaczyć termin odpowiedni do zagrożenia, a więc np. liczony w godzinach. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.

22.2. W przypadku wystąpienia trzech pierwszych Stanów Naruszenia, zaistniałych w danym roku kalendarzowym – Strony ustalają, że jeżeli Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie zakreślonym na podstawie art. 22.1. powyżej, to Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia, zakreślając mu co najmniej trzydniowy termin na usunięcie danego Stanu Naruszenia (Drugie Wezwanie). Wraz ze skierowaniem do Dzierżawcy Drugiego Wezwania do usunięcia Stanu Naruszenia, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej.
Z zastrzeżeniem art. 23.3. Umowy, kara umowna będzie naliczana od dnia otrzymania przez Dzierżawcę Pierwszego Wezwania, o którym mowa w art.22.1. powyżej, przy czym Strony ustalają, iż zawiadomienie przesłane faksem lub drogą elektroniczną na dane adresowe Dzierżawcy będzie uznawane za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający następnie potwierdzi oświadczenie przesyłką poleconą.

22.3. Strony ustalają, iż obowiązek skierowania Drugiego Wezwania nie dotyczy wypadków, gdy istnienie lub utrzymywanie się Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu lub może uprawniać Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. W sytuacji nieusunięcia Stanu Naruszenia zagrażającego życiu lub zdrowiu w terminie, o którym mowa w art. 22.1 Umowy, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej.

22.4. W odniesieniu do wystąpienia czwartego oraz każdego kolejnego przypadku Stanu Naruszenia w danym roku kalendarzowym Wydzierżawiający jest uprawniony obciążać Dzierżawcę karami umownymi już w Pierwszym Wezwaniu w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia.

22.5. W każdym wypadku, gdy Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie zakreślonym w Drugim Wezwaniu Wydzierżawiający może obciążać Dzierżawcę karami umownymi w wysokości i na zasadach określonych w art. 23 liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia oraz rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. c) Umowy.

22.6. Strony ustalają, że niezależnie od innych uprawnień przysługujących Wydzierżawiającemu wskutek nienależytego wykonania Umowy, Wydzierżawiający będzie uprawniony - po skierowaniu do Dzierżawcy wezwania, o którym mowa w art. 22.1. powyżej oraz w wypadku nieusunięcia stanu naruszenia w określonym terminie - zlecić dowolnej, profesjonalnej osobie trzeciej wykonanie obowiązku

ciążącego na Dzierżawcy, bez potrzeby upoważnienia przez sąd na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

22.7. Strony ustalają, że postanowienia art. 22.1.–22.3. powyżej stosują się do naliczania kar umownych oraz usuwania także niezawinionych skutków naruszeń:
(i) obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 6.2., art. 6.3. oraz art. 20.1.,
(ii) obowiązków Dzierżawcy w zakresie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w art. 13 Umowy,
(iii) obowiązków Dzierżawcy w zakresie ubezpieczeń, o których mowa w art. 19 Umowy.

ARTYKUŁ 23 – KARY UMOWNE

23.1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu kary umowne.

23.2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych, Dzierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji.

23.3. Kary umowne, o których mowa w Specyfikacji Kar Umownych INWESTYCJE PRIORYTETOWE (P), będą w każdym przypadku naliczane od dnia powstania Stanu Naruszenia i mogą być naliczane niezależnie od skierowania do Dzierżawcy Pierwszego lub Drugiego Wezwania do usunięcia stanu Naruszenia.

23.4. W wypadkach innych niż wymienione w Specyfikacji Kar Umownych Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości jednokrotności Kwoty Bazowej za każdy rozpoczęty dzień trwania Stanu Naruszenia.

23.5. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydzierżawiającego, umowy na podstawie art. 24, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1.500.000 PLN (półtora miliona złotych), indeksowaną corocznie zgodnie z mechanizmem stosowanym dla Kwoty Bazowej.

23.6. W razie naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w art. 8.2. zd. 4, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości pięciokrotności Kwoty Bazowej. Kara umowna, o której mowa, należy się osobno za każde uchybienie obowiązkom, o którym mowa w pierwszym lub drugim terminie wyznaczonym na odbiór. Obowiązku zapłaty kary umownej nie uchyla uznanie przez Wydzierżawiającego Nieruchomości za odebraną na podstawie art. 8.7. Umowy. W razie wypowiedzenia umowy na podstawie art. 8.7. w zw. z art. 24.1. lit. c) należną karę umowną ustala się na podstawie art. 23.5. Umowy przyjmując za podstawę jej naliczenia miesięczny Czynsz Podstawowy, w wysokości określonej w art. 9.3. zd. 1 Umowy.

23.7. Wydzierżawiający jest uprawniony żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

23.8. Dzierżawca w terminie nie krótszym niż 3 (trzech) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty, dokona zapłaty kary umownej, pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie, liczonych za każdy dzień zwłoki.

ARTYKUŁ 24 – WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM

24.1. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

a) umowa spółki cywilnej wiążąca osoby występujące w tej Umowie po stronie Dzierżawcy wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu z jakiejkolwiek przyczyny;
b) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy lub Dzierżawca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania naprawczego;
c) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy, co do których przewidziana sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy na podstawie nawiązania do art. 24 Umowy;
d) zaistniał Stan Naruszenia polegający na wykonywaniu prac budowlanych, prac wykończeniowych lub jakiekolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub planami lub innymi projektami zatwierdzonymi przez Wydzierżawiającego - po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto) - dniowego terminu na usunięcie Stanu Naruszenia w Pierwszym Wezwaniu;
e) Stan Naruszenia polegający na zwłoce w realizacji któregokolwiek etapu z zatwierdzonego Harmonogramu Wykonawczego, o którym mowa art. 5.12. przekroczył 60 (sześćdziesiąt) dni; w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym;
f) Dzierżawca opóźnia się w Rozpoczęciu Inwestycji lub realizacji etapu z zatwierdzonego Harmonogramu Wykonawczego, o którym mowa w art. 5.12. lub Zakończeniu Inwestycji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że Inwestycję zdoła zakończyć terminowo;
g) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu lub uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w art. 9.15. lub 17.1. Umowy;
h) zwłoka w zakresie przedstawienia lub uzupełnienia lub aktualizacji prawidłowych gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych, o których mowa w art. 13 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym;
i) opóźnienie Dzierżawcy w przedstawieniu prawidłowego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 13 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym;
j) opóźnienie w zakresie przedstawienia ubezpieczeń, o którym mowa w art. 19 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym;
k) Dzierżawca naruszył art. 6.2. lub art. 6.3. lub art. 20.1. Umowy;
l) Stan Naruszenia inny niż określony w literach (c)-(e) (g)-(h) powyżej trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Upływ terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym oraz obowiązek skierowania powiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym nie dotyczą sytuacji, której Stan Naruszenia zagraża życiu lub zdrowiu ludzkiemu lub środowisku naturalnemu. W takim wypadku Wydzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w wypadku uchybienia terminowi usunięcia Stanu Naruszenia wyznaczonego w Pierwszym Wezwaniu, o którym mowa w art. 22.1. Umowy.

24.2. Jeżeli zachowanie Dzierżawcy spełniać będzie więcej niż jedną przesłankę rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, to Wydzierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę na dowolnej z przesłanek. Wydzierżawiający jest uprawniony złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym, dopóki utrzymuje się przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jest

niezależne od ewentualnie trwającej procedury usuwania innego Stanu Naruszenia lub usuwania innego stanu niezgodności z Umową.

24.3. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

ARTYKUŁ 25 – ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY

25.1 Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie określonym w art. 16.1. oraz art. 16.6. Umowy.

25.2 Zwrot Nieruchomości Wydzierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Nieruchomości zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydzierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na siedem dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydzierżawiającego do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.

25.3. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie zawierać opis remontów/przebudów, jakie Dzierżawca wykonał oraz powinien przeprowadzić w Nieruchomości w celu doprowadzenia jej do stanu zgodnego z Umową. Dzierżawca powinien przeprowadzić remonty/przebudowy wynikające z protokołu we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie określonym w protokole, który to termin będzie wyznaczony z uwzględnieniem technicznych możliwości ich wykonania i jak najsprawniejszego zwrotu Nieruchomości.

25.4 Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie ukończy napraw/remontów/przebudów w terminie określonym w protokole zdawczo – odbiorczym lub innym terminie pisemnie ustalonym przez Strony lub gdy z okoliczności ich realizacji będzie wynikać, iż Dzierżawca nie zdoła ich ukończyć terminowo, to naprawy/remonty/przebudowy będą mogły zostać przeprowadzone lub ukończone przez Wydzierżawiającego – przy zaangażowaniu dowolnej, profesjonalnej osoby trzeciej - na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Strony zgadzają się, iż w razie skorzystania przez Wydzierżawiającego z powyższego uprawnienia, Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu poniesione przez niego wydatki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania do zapłaty.

25.5. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci Nieruchomości w terminie określonym w art. 25.2. powyżej, Wydzierżawiający może żądać od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotności czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała za każdy dzień korzystania z Nieruchomości. Strony zgadzają się, że zastrzeżenie to nie oznacza jakiegokolwiek ograniczenia możliwości domagania się od Dzierżawcy pełnego odszkodowania.

25.6. Strony podkreślają, że Dzierżawcy nie przysługuje zwrot żadnych kwot tytułem zwrotu nakładów na MOP.

25.7. Wraz z przekazaniem Nieruchomości Dzierżawca przekaże Wydzierżawiającemu pełną, uporządkowaną dokumentację dotyczącą działań dokonywanych na Nieruchomości oraz MOP w związku z jej zagospodarowaniem w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy. Dokumentacja ta powinna w szczególności obejmować:

a) projekty architektoniczne, projekty wykonawcze i powykonawcze,
b) dzienniki budowy,
c) decyzje i postanowienia administracyjne oraz korespondencję z organami

państwowymi i samorządowymi,

d) protokoły inwentaryzacyjne,
e) dokumenty dotyczące zainstalowanych urządzeń, takie jak karty gwarancyjne, książki serwisowe, instrukcje obsługi, umowy dotyczące ich serwisu,
f) inne dokumenty lub nośniki, na których zostały zapisane Utwory w rozumieniu art. 21 Umowy. Wraz z dokumentacją Dzierżawca złoży Wydzierżawiającemu oświadczenie o zupełności oraz kompletności przekazywanych dokumentów.

Dodatkowo Dzierżawca przekaże Wydzierżawiającemu komplet dokumentacji, o której mowa powyżej, w formie elektronicznej.

ARTYKUŁ 26 – ZMIANY UMOWY

26.1. Zmiany Umowy, w tym zmiany niniejszego artykułu, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony zgodnie postanawiają, że okoliczność polegająca na tym, iż Wydzierżawiający nie będzie wymagał od Dzierżawcy ścisłego wykonania poszczególnych postanowień Umowy, nie będzie interpretowana jako zrzeczenie się z jakichkolwiek przysługujących mu uprawnień ani jako zwolnienie Dzierżawcy z jakiegokolwiek obowiązku.

26.2. Jeśli w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Strony uznają za zasadną zmianę obszaru zajmowanego przez MOP, w tym jego powiększenie, podejmą rozmowy w celu ustalenia ewentualnych zmian umowy w tym zakresie. Podstawę rozpoczęcia rozmów może stanowić w szczególności udokumentowany wzrost natężenia ruchu, wzrost liczby podróżnych korzystających z MOP lub potrzeba zachowania odpowiednich standardów obsługi podróżnych.

26.3. Jeżeli postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne lub bezskuteczne, pozostaje to bez wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień niniejszej Umowy. W takim wypadku Strony, w miejsca nieważnego lub bezskutecznego postanowienia wprowadzą ważną i skuteczną regulację, której konsekwencje będą najbliższe prawnemu i ekonomicznemu celowi postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

ARTYKUŁ 27 – OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

27.1. W związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy każda ze Stron będzie samodzielnie i niezależnie od drugiej strony odpowiadać za przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO").

27.2. Administratorem danych osobowych po stronie Wydzierżawiającego jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad. Administratorem danych po stronie Dzierżawcy jest .....

27.3. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować wszystkie osoby fizyczne związane z realizacją niniejszej umowy (w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą), których dane osobowe w jakiejkolwiek formie będą udostępnione przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu, o fakcie rozpoczęcia przetwarzania tych danych osobowych przez Wydzierżawiającego.

27.4. Obowiązek, o którym mowa w art. 27.3., zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane osobowe przetwarza Wydzierżawiający aktualnej klauzuli informacyjnej dostępnej na stronie internetowej https://www.gov.pl/web/gddkia/umowy-rodo, oraz przeprowadzenie wszelkich innych czynności niezbędnych do wykonania w imieniu Wydzierżawiającego

obowiązku informacyjnego określonego w RODO wobec tych osób. Zmiana przez Wydzierżawiającego treści klauzuli informacyjnej dostępnej na ww. stronie internetowej nie wymaga zmiany Umowy.

27.5. Dzierżawca ponosi wobec Wydzierżawiającego pełną odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wskazanych powyżej.

ARTYKUŁ 28 – POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY

28.1. Strony uzgadniają, że w przypadku zmian przepisów prawa powszechnie obowiązujących, Dzierżawca zobowiązany jest do ich stosowania na każdym etapie trwania umowy.

28.2. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub pozostające w związku z Umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

W przypadku zaistnienia pomiędzy Stronami sporu, wynikającego z Umowy lub pozostającego w związku z Umową, Strony mogą podjąć próbę jego rozwiązania poprzez złożenie wniosku o przeprowadzenie mediacji lub innego polubownego rozwiązania sporu do Sądu Polubownego przy Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranego mediatora albo osoby prowadzącej inne polubowne rozwiązanie sporu.

28.3. Strony oświadczającą, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę we wstępie do Umowy. O wszelkich zmianach tych adresów każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi o zmianie adresu do doręczeń, pismo wysłane na poprzedni adres uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.

28.4. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie przewidzianych, jeżeli niniejsza Umowa wymaga pisemnego zawiadomienia lub poinformowania albo doręczenia jakiegokolwiek innego pisma, rozumie się przez to doręczenie:

a) listem poleconym;
b) pocztą kurierską;
c) złożenie pisma przez jedną ze Stron bezpośrednio pod adresem wskazanym jako adres dla doręczeń przez drugą Stronę za poświadczeniem odbioru;
d) doręczenie za pośrednictwem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego (e-Doręczenia) na adres do doręczeń elektronicznych wskazany przez jedną ze Stron, zgodnie z ustawą o doręczeniach elektronicznych.

Jeżeli druga Strona odmawia przyjęcia doręczanego pisma, odmawia pisemnego potwierdzenia odbioru lub nie można doręczyć pisma z innych powodów, pismo takie uważa się za doręczone w chwili podjęcia przez pocztę lub firmę kurierską próby doręczenia i pozostawienia informacji w miejscu doręczenia o pierwszej próbie podjętej celem doręczenia pisma.

W przypadku doręczeń dokonywanych przy użyciu e-Doręczeń, pismo uważa się za doręczone zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.

28.5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.
albo
w przypadku formy elektronicznej

Umowa jest zawierana w formie elektronicznej i wchodzi w życie z dniem jego podpisania przez ostatnią ze Stron.

28.6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych ustawy z dnia 27 października 1994 roku o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

Załączniki do Umowy Dzierżawy

Załącznik nr 1:	OPF (Obligatoryjny Program Funkcjonalny)
Załącznik nr 2:	Specyfikacja Kar Umownych
Załącznik nr 3:	Oferta przetargowa Dzierżawcy
Załącznik nr 4:	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego
Załącznik nr 5:	Opis MOP
Załącznik nr 6:	Wyłączona z Przedmiotu Dzierżawy część Nieruchomości MOP

Wydzierżawiający:	**Dzierżawca**
.....	.....
Pieczęć firmowa	Pieczęć firmowa
.....	.....
Podpis	Podpis
.....	.....
Podpis	Podpis
.....	.....
Miejsce i Data	Miejsce i Data

Załącznik nr 2 Umowy Dzierżawy .....
Specyfikacja Kar Umownych

Kary umowne należy traktować jako wielokrotność Kwoty Bazowej, która w dniu podpisania umowy wynosi *1.000* ***PLN*** (jeden tysiąc złotych).
Indeksacja Kwoty Bazowej następuje na zasadach opisanych w Umowie Dzierżawy.

KARY W ZAKRESIE TERMINOWEJ REALIZACJI OPF/REALIZACJI ZAPISÓW UMOWY DZIERŻAWY

KARA Z TYTUŁU	OKRES NALICZANANIA	KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH	INWESTYCJE PRIORYTETOWE
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: STACJA PALIW (WRAZ Z WIATĄ, SKLEPEM I WC)	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	10	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: URZĄDZENIA SANITARNE DLA PODRÓŻNYCH W POBLIŻU STREFY WYPOCZYNKOWEJ		6	P
ZWŁOKA W REALIZACJI ELEMENTU: OBIEKT GASTRONOMICZNY		6	P
BRAK MIEJSC PARKINGOWYCH ZGODNIE Z OPF		5	P
ZWŁOKA W REALIZACJI POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW MOP WYMIENIONYCH W OPF		2	
BRAK TERMINOWEGO PRZEKAZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEMU NASTĘPUJĄCYCH DOKUMENTÓW: **1) HARMONOGRAM WYKONAWCZY** **2) GWARANCJA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY** **3) POLISY UBEZPIECZENIOWE** **4) OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI** **5) KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU MOP** **6) DOKUMENTACJA DO WYDANIA DECYZJI O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH (JEŚLI JEST WYMAGANA)** **7) PROJEKT BUDOWLANY** **8) RAPORT Z POSTĘPU PRAC**	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1	

KARY W ZAKRESIE BIEŻĄCEGO WYWIAZYWANIA SIĘ Z UMOWY DZIERŻAWY

KARA Z TYTUŁU	OKRES NALICZANANIA	KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH
BRAK OŚWIADCZENIA O PRZYCHODACH (ZARÓWNO MIESIĘCZNEGO JAK I ROCZNEGO)	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	2
PODDZIERŻAWA BEZ UZYSKANIA PISEMNEJ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO	ZA WYKRYCIE NARUSZENIA	25
	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	1
NIEWŁAŚCIWE UTRZYMANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI, w tym: • BRAK BĄDŹ NIEWŁAŚCIWE ODŚNIEŻANIE MOP	ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA	4
NIEWŁAŚCIWE ZAGOSPODAROWANIE I EKSPLOATACJA MOP, tj. zaniedbanie następujących obowiązków: 1) utrzymywanie w pełnej sprawności kanalizacji wraz z urządzeniami czyszczącymi (separatory) i pozostałych elementów typu ścieki betonowe, przepusty, zbiorniki osadowe itp.., systematyczne zapewnienie usuwania ścieków z punktu zrzutu ścieków z autobusów, 2) utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków, 3) pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienie i zakrzaczenia, w szczególności poprzez podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, 4) wymiana uszkodzonego oznakowanie pionowego oraz tablic informacji turystycznej (aktualizacja informacji) i utrzymywanie w czystości znaków, 5) utrzymywanie oznakowania poziomego oraz zapewnienie jego widoczności w dzień i nocy, 6) dostosowanie oznakowania pionowego i poziomego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, 7) **utrzymanie oczyszczalni ścieków** 8) **kontrola zrzutów ścieków z autobusów w zakresie maksymalnej ilości zrzutów niepowodujących zakłócenia pracy oczyszczalni ścieków** 9) utrzymywanie, naprawa lub wymiana ogrodzenia wyznaczającego teren MOP (**drogi ekspresowej**), bram i furtek, 10) utrzymanie oświetlenia MOP (utrzymanie wszystkich źródeł światła w stałej sprawności), zabezpieczenie trafostacji, 11) utrzymanie miejsca zabaw dla dzieci w stanie zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom (w tym dbanie o czystości placu oraz jego funkcjonalność), 12) bieżący monitoring stanu technicznego i czystości MOP oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydzierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów, 13) zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu w obrębie	**ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA**	1

MOP poprzez ewidencjonowanie wypadków na MOP (wraz z opisem) podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń, 14) gospodarka odpadami w obrębie MOP zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska, 15) utrzymanie budynków (w tym instalacji wewnętrznych), urządzeń, infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej we właściwym stanie technicznym (sprawne) i czystościowym w sposób zapewniający prawidłowe, bezpieczne i estetyczne użytkowanie, 16) bezzwłoczne podejmowanie remontów, napraw i konserwacji w celu niedopuszczenia do pogorszenia standardu obiektów na MOP, 17) utrzymanie pełnej sprawności hydrantów ppoż. i punktów czerpania wody, 18) utrzymanie w czystości całego terenu MOP (zbieranie i usuwanie śmieci, ciągłe zapewnianie materiałów higienicznych w toaletach, zapewnienie wymaganej/wystarczającej ilość koszy na śmieci, w szczególności w sąsiedztwie miejsc piknikowych i na parkingach)		