

Umowa dzierżawy Nr

zawarta w dniu 17.05.2016 roku w Radomiu pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Komunikacji Samochodowej w Radomiu Sp. z o.o. z/s ul. Słowackiego 6, 26-640 Skaryszew,

NIP 796-006-74-61, REGON 000617717, KRS 0000350902

reprezentowanym przez:

Janusza Spelinę – Prezesa Zarządu

zwanym dalej Wyzierzawiającym,

a

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

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej Dzierżawcą.

o następującej treści:

§1.

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części działki gruntowej nr 23/20, o powierzchni 250 m² będącej własnością Skarbu Państwa, oddanej w użytkowanie wieczyste Wyzierzawiającemu, która wchodzi w skład nieruchomości, dla której urządzona jest księga wieczysta nr RA1R/00100431/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Radomiu wraz z infrastrukturą:

- a) Budynkiem z pomieszczeniem handlowym o pow. 30 m²,
- b) Wiatą o pow. 180 m²,
- c) Zbiornikami paliwa – 25.000 litrów laminowany – szt. 2
- d) Dystrybutorami paliwa – szt. 2

zwany dalej łącznie Stacją paliw lub Przedmiotem umowy, której szczegółowy opis stanowi Załącznik nr 1 do przedmiotowej umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym (technicznym) i prawnym Przedmiotu umowy, akceptuje go i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
4. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot umowy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na działalność stacji paliw.

§2.

Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat od daty zawarcia umowy.

§3.

1. Wysokość czynszu dzierżawnego wynosi zł. + VAT miesięcznie.
2. Czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Wysokość I czynszu za okres od daty podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego do końca m-ca maja 2016 r. będzie proporcjonalna do okresu użytkowania przedmiotu umowy, a jego zapłata nastąpi w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury.
4. Miesięczny czynsz dzierżawny waloryzowany będzie corocznie (począwszy od następnego roku kalendarzowego) o ogłaszany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja czynszu dokonywana będzie w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia przekazywanego Dzierżawcy przez Wydierżawiającego.
5. Poza czynszem wymienionym w pkt. 1 Dzierżawca będzie ponosił opłaty za media, tj.:
 - energię elektryczną, na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej za m-c poprzedni, płatną wraz z czynszem, a rozliczaną wg proporcji: 70% - Dzierżawca, 30% - Wydierżawiający,
 - za wodę i ścieki w postaci ryczałtu w wysokości 100 zł. netto/m-c, płatną wraz z czynszem
 - za centralne ogrzewanie w postaci ryczałtu w wysokości 150 zł. netto/m-c, płatną w okresie grzewczym wraz z czynszem
 - za wywóz nieczystości w postaci ryczałtu w wysokości 120 zł. netto/m-c, płatną wraz z czynszemDo powyższych opłat doliczony zostanie należny podatek VAT.

§4

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. Używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Utrzymywania obiektu stacji paliw oraz wszelkich urządzeń w dobrym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym oraz dokonywania wszystkich napraw na własny koszt.
3. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić koszty eksploatacji, przeglądów, legalizacji zbiorników i dystrybutorów, prób szczelności, czyszczenia zbiorników, przeglądu instalacji elektrycznej i odgromowej, opłat UDT stosownie do zakresu dzierżawy.
4. Z dniem wydania przedmiotu dzierżawy na Dzierżawcę przechodzi ryzyko zabezpieczenia mienia przed kradzieżą i uszkodzeniem.
5. Ponoszenia wszelkich opłat związanych z prowadzoną przez stację paliw działalnością.
6. Eksploatowania urządzeń podlegających pod dozór techniczny zgodnie z jego zaleceniami oraz przestrzegania terminów badań.
7. Bezwłocznego informowania Wydierżawiającego o wszelkiego rodzaju kontrolach, badaniach itp. dotyczących przedmiotu dzierżawy oraz udostępniania Wydierżawiającemu bez wzywania kopii otrzymanych protokołów, poleceń, nakazów itp., a po zakończeniu dzierżawy – przekazania Wydierżawiającemu oryginałów tych dokumentów.
8. Realizacji wszelkich poleceń, nakazów, decyzji itp. wydanych przez uprawnione do tego urzędy i instytucje a dotyczących działalności stacji paliw - na własny koszt.
9. Zawarcia ubezpieczenia OC począwszy od dnia wydierżawienia stacji paliw i przedstawienia polisy ubezpieczeniowej do wglądu Wydierżawiającemu. Obowiązek ten dotyczy także polis ubezpieczeniowych nabywanych przez Dzierżawcę w kolejnych latach obowiązywania niniejszej umowy.
10. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody, które powstaną w przedmiocie dzierżawy bez winy Wydierżawiającego.
11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe dzierżawionego obiektu a także w przypadku naruszenia obowiązujących przepisów w

szczegółności przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, prawa budowlanego, sanitarnego i ochrony środowiska, w związku z przedmiotem dzierżawy.

12. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wymagane przepisami wszelkie zezwolenia, pozwolenia, uzgodnienia i opinie właściwych organów, związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą na terenie przedmiotu dzierżawy.
13. Po zakończeniu umowy Dzierżawca dokona zwrotu Wydierżawiającemu obiektu stacji paliw, jej urządzeń oraz wyposażenia w stanie niepogorszonym. Podstawą zwrotu stacji paliw będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

§5.

Wydierżawiający ma prawo na bieżąco kontrolować stan wydierżawianego obiektu oraz czy jego używanie jest zgodne z postanowieniami niniejszej umowy.

§6.

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa oddawać przedmiotu umowy innym podmiotom do używania, ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw ani przekazywać praw ani obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

§7.

1. Wszelkie zmiany dotyczące obiektu stacji paliw, wyposażenia i urządzeń, noszące cechy modernizacji, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, wymiany, itp. wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Jeżeli Dzierżawca dokona nakładów na rzecz najętą (niezależnie od ich charakteru, zarówno ulepszenia, nakłady konieczne, użyteczne, zbytkowne i inne), Wydierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez dodatkowego wynagrodzenia ani zwrotu kosztów dla Dzierżawcy, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Dzierżawca przyjmuje na siebie ryzyko niezamortyzowania się w pełni poczynionych nakładów w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy. Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż akceptuje sposoby i terminy rozwiązania niniejszej Umowy, a decyzję o poczynieniu nakładów podejmuje wyłącznie z własnego wyboru, zdając sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wynikającego z zapisów niniejszej Umowy.
4. Wszelkie propozycje innego niż w tym paragrafie unormowania rozliczenia wszelkich nakładów Dzierżawcy możliwe są wyłącznie w ramach osobnego aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jednocześnie Wydierżawiający może się nie zgodzić na propozycje Dzierżawcy bez podania przyczyny, a Dzierżawca to akceptuje i ponosi ryzyko z tym związane.
5. Jeżeli po rozwiązaniu umowy Dzierżawca nie opuści w wyznaczonym dniu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną w wysokości 1/10 (jedna dziesiąta) czynszu miesięcznego ustalonego w umowie za każdy dzień zwłoki.

§ 8.

1. Dzierżawca w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy wpłaci Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 17.000 zł. celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wydierżawiającego z tytułu przedmiotowej umowy aż do czasu oddania (opróżnienia) przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę po rozwiązaniu umowy, w szczególności zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie, odszkodowania za uszkodzenie przedmiotu dzierżawy z winy Dzierżawcy, bezumownego korzystania przez Dzierżawcę do czasu oddania (opróżnienia) przedmiotu dzierżawy i innych.
2. W razie nie wykorzystania kaucji w sposób przewidziany w pkt 1 podlega ona zwrotowi w kwocie nominalnej bez odsetek w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

§9.

Strony ustalają, że odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone osobie trzeciej a związane z przyczynami wynikłymi z tytułu dzierżawy nieruchomości ponosi samodzielnie Dzierżawca.

§10.

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, bez podania przyczyny, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z opłatą czynszu za okres 2 (dwóch) miesięcy, bez uprzedniego wezwania do zapłaty,
 - b) naruszenia przez stronę postanowień niniejszej Umowy, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania naruszeń.

§11.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory mogące wynikać z umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązującego a w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Podpisy Dzierżawcy:

.....

Podpisy Wyzierżawiającego:

Załącznik nr 1 do Umowy
dzierżawy nr
z dnia

**SZCZEGÓŁOWY OPIS
OBIEKTÓW I INFRASTRUKTURY PRZEZNACZONYCH DO WYDZIERŻWIENIA
NA TERENIE STACJI PALIW PKS W RADOMIU SP. Z O.O.,
ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. 1905 ROKU 47**

1. Część budynku, o powierzchni 30 m² wraz z dwoma wejściami od frontu i swobodnym dostępem do toalety, usytuowanej we wspólnym korytarzu.

Budynek murowany, parterowy, nie podpiwniczony. Fundamenty – ława betonowa wylewana. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane. Stropy – stropodach.

Okna, drzwi – aluminiowe.

Instalacje – elektryczna, oświetleniowa, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wentylacja grawitacyjna w pomieszczeniach sanitarnych.

Pomieszczenia PKS			Pomieszczenia PKS
Pomieszczenia PKS	DO WYNAJĘCIA	WC	Pomieszczenia PKS
		Korytarz	

2. Zbiorniki paliwowe – szt. 2

Zbiorniki paliwowe bezciśnieniowe, typ CYB-25M, prod. Chemostal Skierniewice, o pojemności każdy po 25.000 m³, wyposażone w wewnętrzną powłokę ochronną wykonaną technologią DWUPŁASZCZ z przestrzenią międzyścienną.

Zbiorniki wyposażone są w system monitoringu wycieków Thomas D9 ZBP-1117/9/99, prod. Garden DENVER Thomas, zawory przeciwpopręgniowe w rurach spustowych typu OPW 523 UK Diesel szt. 1 i OPW 523 UK Pb szt. 1, a w zbiorniku do magazynowania benzyny Pb 95 układ wydechowy posiada zawór antydetonacyjny CEAK DETECTION SYSTEM i przerywacz płomienia.

Zbiorniki wyposażone są w system kontrolno-pomiarowy SiteSentinel OPV 6900 Santa Fe Drive do pomiarów stanów magazynowych zbiorników przy użyciu sond pomiarowych model 924.

3. Dystrybutory paliwowe – szt. 2

PetroSolo 1/1N/DP/PET produkcji ZAP Petro Sp. z o.o. Żory, rok prod. 2004, wraz z instalacją elektryczną, podłączeniem rurociągów ssących:

do dystrybucji ON - 1 szt.

do dystrybucji Pb - 1 szt., wyposażony w rurociąg odsysania oparów VRS

4. Wiata przed budynkiem Stacji Paliw

Wiata stanowi zadaszenie dystrybutorów paliwowych.

Powierzchnia zabudowy – 180 m²

Konstrukcja – stopy żelbetowe wylewane, słupy stalowe osadzone w stopach, na słupach wsparta konstrukcja stalowa zadaszenia, zadaszenie stalowe, obudowa konstrukcji elementami z PCV.

Instalacje – elektryczna, oświetleniowa.

5. Totem o wymiarach 1,8 m x 8 m, podświetlany, z możliwością ekspozycji reklam oraz prezentacji cen paliw.

6. Informacje uzupełniające

Rurociąg na stacji paliw posiada hermetyzację spustu paliwa w celu zabezpieczenia przed emisją par produktów naftowych I klasy do powietrza atmosferycznego przy napełnianiu zbiorników magazynowych stacji paliw.

Stacja paliw posiada zabezpieczenie kanalizacji deszczowej przed spływem do niej oleju napędowego. Wybudowany jest kanał poprzeczny na wjeździe oraz zamontowane są urządzenia separujące zebrany olej. Na powierzchni stacji paliw występuje spadek w kierunku, w którym usytuowany jest kanał poprzeczny, stąd wszystkie zanieczyszczenia zbierane są przez zamontowany separator.

Instalacja stacji paliw, która nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza zgłoszona jest do Urzędu Miejskiego, Wydział Ochrony Środowiska.

Stacja paliw objęta jest monitoringiem.

Załącznik nr 2 do Umowy
dzierżawy nr
z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY STACJI PALIW

sporządzony w Radomiu dnia

pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Komunikacji Samochodowej w Radomiu Sp. z o.o., z/s ul. Słowackiego 6, 26-640 Skaryszew, adres do korespondencji: ul. 1905 Roku 47, 26-600 Radom zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000350902, NIP 796-006-74-61, Regon 000617717, reprezentowanym przez:
Janusza Spelinę – Prezesa Zarządu

zwanym dalej Wydzierżawiającym

a

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

zwanym dalej Dzierżawcą

o następującej treści:

§ 1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Wydzierżawiający na mocy Umowy dzierżawy nr z dnia wydzierżawił Dzierżawcy Stację Paliw, położoną w Radomiu przy ul. 1905 Roku 47 i niniejszym protokołem przekazuje przedmiotową nieruchomość, wg poniższego opisu.

§ 2. STAN NIERUCHOMOŚCI

Stacja Paliw, położona w Radomiu przy ul. 1905 Roku 47 stanowi własność Wydzierżawiającego i jest posadowiona na części działki nr 23/20, o powierzchni 250 m² będącej w jego wieczystym użytkowaniu.

W skład przedmiotu dzierżawy wchodzi:

- a) budynek z pomieszczeniem handlowym o pow. 30 m²,
- b) wiata o pow. 180 m²,
- c) zbiornik paliwa – 25.000 litrów laminowany – szt. 2
- d) dystrybutor paliwa – szt. 2
- e) totem o wymiarach 1,8 m x 8 m, podświetlany

Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy nr z dnia

§3. STAN LICZNIKÓW

Stan licznika pomiarowego dla energii elektrycznej na dzień wynosi kWh.

Wydzierżawiana nieruchomość nie posiada wydzielonych liczników pomiarowych dla pozostałych mediów.

§ 4. STAN TECHNICZNY INSTALACJI

Stan techniczny instalacji funkcjonujących w dzierżawionym obiekcie, w tym instalacji elektrycznej, oświetleniowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz urządzeń do monitorowania stanu i dystrybucji paliwa – sprawne, kompletne, w stanie dobrym, brak uszkodzeń, zgodnie z Załącznikiem nr 1.

§ 5. LICZBA EGZEMPLARZY

Protokół niniejszy sporządzony został w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wydierżawiającego i Dzierżawcy.

§ 6. UWAGI

.....
.....

**Dzierżawca –
.....odbiera wyżej opisany przedmiot dzierżawy
zgodnie z § 1 pkt 3 Umowy dzierżawy nr z dnia i nie
wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego stanu.**

Protokół po sporządzeniu odczytano i podpisano.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....