

**Umowa dzierżawy Nr .....**

zawarta w dniu .....2017 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 Wydzierżawiającym,

a

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

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej Dzierżawcą.

o następującej treści:

§1.

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części działki gruntowej nr 23/20, o powierzchni 250 m<sup>2</sup> będącej własnością Skarbu Państwa, oddanej w użytkowanie wieczyste Wydzierżawiającemu, 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) Budynek z pomieszczeniem handlowym o pow. 30 m<sup>2</sup>,
  - b) Wiatą o pow. 180 m<sup>2</sup>,
  - c) Zbiornikami paliwa – 25.000 litrów laminowany – szt. 2
  - d) Dystrybutorami paliwa – szt. 2zwany dalej łącznie Stacją paliw lub Przedmiotem umowy, której szczegółowy opis stanowi Załącznik nr 1 do 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. Wydzierżawiający 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 ..... 2017 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 szczególności przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, prawa budowlanego, sanitarnego i ochrony środowiska, w związku z przedmiotem dzierżawy.

12. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wymagane przepisami szczególnymi 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 ..... 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.
3. Umowa ulega rozwiązaniu w razie utraty przez Dzierżawcę koncesji dotyczącej obrotu paliwami.

§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 niniejsza 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:**