

UMOWA dzierżawy stacji paliw

zawarta dnia 2013 r. pomiędzy:

Spółką **Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy S.A.** z siedzibą w: 87-100 Włocławek, ul. Wieniecka 39, REGON 341266700, NIP 888-311-58-16 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS 0000414604 z kapitałem zakładowym w wysokości 14.879.000 PLN, zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**” lub „**Stroną**”, reprezentowaną przez:

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

a

.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**” lub „**Stroną**”, reprezentowanym przez:

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

o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa Stacji Paliw – stanowiącej część bazy Kujawsko-Pomorskiego Transportu Samochodowego S.A. położonej we Włocławku, dzielnica Zazamcze, przy ul. Wienieckiej 39, obejmującej:
 - jeden budynek stacji paliw z wiatą o powierzchni zabudowy 49,0 m² i powierzchni użytkowej 33,0 m², posadowiony na działce gruntowej nr 4/7 o powierzchni 925 m²,
 - dwa dystrybutory paliw V-LINDE MAJOR, posadowione na działce nr 4/7,
 - cztery zbiorniki* podziemne o łącznej pojemności 121,0 m³, usytuowane na działce nr 4/7 i częściowo w pasie zieleni przy ul. Wienieckiej (działka nr 6/6)
 - jedną kompletną stację tankowania gazem LPG usytuowana na sąsiedniej działce nr 4/8 zajmującą powierzchnię ok.100 m².
2. Teren, na którym posadowiona jest stacja posiada pełną infrastrukturą przemysłową i wjazd z ul. Rysiej, po działce 4/8, pasem 2 x 4m dł.125m.
3. Wydierżawiający posiada zezwolenie Miejskiego Zarządu Dróg we Włocławku na lokalizację dodatkowego zjazdu z ul. Wienieckiej na stację paliw.
4. Stacja wymaga dostosowania do wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw... Dz.U.05.243.2063 z 2007.12.24 zm. Dz.U.07.240.1753.
5. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Określenie przeznaczenie wydzierżawionej nieruchomości

§ 2

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomość wraz z budynkiem i urządzeniami opisanymi w § 1 Umowy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na działalność stacji paliw.

Czynsz dzierżawny i pozostałe obciążenia

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości PLN netto (słownie:PLN) powiększony o obowiązujący podatek VAT. Wg stanu na dzień zawarcia umowy stawka podatku VAT wynosi, a miesięczny czynsz brutto wynosi PLN (słownie:PLN).
2. Miesięczny czynsz dzierżawny waloryzowany będzie corocznie w marcu (począwszy od roku 2015) 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 Wydzierżawiającego.
3. Miesięczny czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 15 dnia miesiąca na podstawie faktury wystawianej przez Wydzierżawiającego.
4. Oprócz czynszu dzierżawnego dzierżawca ponosi:
 - 1) koszty zużytej energii elektrycznej, rozliczane comiesięcznie na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i obowiązujących taryf,
 - 2) koszty zużytej wody i odprowadzania ścieków, rozliczane comiesięcznie na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i obowiązujących taryf,
 - 3) koszty ogrzewania – *do uzgodnienia przez Strony.*
5. Należności, o których mowa w ust. 4 Dzierżawca będzie płacił przelewem na konto Wydzierżawiającego, po wystawieniu przez Wydzierżawiającego odrębnej faktury w terminie 14 dni.
6. Datą spełnienia świadczeń pieniężnych, o których mowa w ust. 1 do 5, przez Dzierżawcę jest data dokonania przelewu na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 89 1090 1069 0000 0001 1913 2552.
7. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń pieniężnych, o których mowa w ust. 1 do 6, Wydzierżawiający ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień opóźnienia, w wysokości odsetek ustawowych.
8. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
9. Tytułem zabezpieczenia umowy w całym okresie jej obowiązywania, Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 89 1090 1069 0000 0001 1913 2552 kaucję, równą 2-krotnej wysokości netto miesięcznego czynszu dzierżawnego.
10. Kwota kaucji w całym okresie obowiązywania umowy nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
11. Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy kwotę kaucji bezzwłocznie po rozwiązaniu niniejszej umowy dzierżawy.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 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. Wszelkie zmiany dotyczące obiektu stacji paliw, wyposażenia i urządzeń, noszące cechy modernizacji, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, wymiany, itp. wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Dostosowania na własny koszt i bez prawa domagania się zwrotu poniesionych na ten cel kosztów od Wynajmującego istniejących na stacji podziemnych zbiorników paliwa do wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw...
4. Ponoszenia wszelkich opłat związanych z prowadzoną przez stację paliw działalnością.
5. Eksploatowania urządzeń podlegających pod dozór techniczny zgodnie z jego zaleceniami oraz przestrzegania terminów badań.
6. Bezzwłocznego 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.
7. Realizacji wszelkich poleceń, nakazów, decyzji itp. wydanych przez uprawnione do tego urzędy i instytucje a dotyczących działalności stacji paliw - na własny koszt.
8. Nieoddawania osobom trzecim przedmiotu dzierżawy lub jego części w poddzierżawę lub podnajem bez zgody Wydierżawiającego.
9. Zawarcia ubezpieczenia OC począwszy od dnia wydierżawienia stacji i przedstawienia polisy ubezpieczeniowej do wglądu Wydierżawiającemu. Obowiązek ten dotyczy także polis ubezpieczeniowych nabywanych przez Dzierżawcę w kolejnych latach obowiązywania niniejszej umowy.
10. Skutecznej ochrony przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt.
11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody, które powstaną w przedmiocie dzierżawy bez winy Wydierżawiającego.
12. 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.
13. 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.
14. W przypadku niespełnienia wymogów, o których mowa w ust. 12 pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich jak i organów Państwa ponosi Dzierżawca.
15. Po zakończeniu umowy – dokonania zwrotu Wydierżawiającemu obiektu stacji paliw, jej urządzeń oraz wyposażenia w stanie niepogorszonym. Podstawą zwrotu stacji paliw będzie protokół zdawczo-odbiorczy, wykazane w nim braki,

wady, usterki będą stanowiły podstawę do obciążenia Dzierżawcy kosztami ich usunięcia.

Okres obowiązywania umowy i jej rozwiązanie

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony – 10 lat i obowiązuje od dnia do
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia w przypadkach:
 - 1) istotnego, powtarzającego się, pomimo pisemnego ostrzeżenia, naruszania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy,
 - 2) braku zapłaty świadczeń pieniężnych, o których mowa w § 3 za dwa miesiące licząc od daty doręczenia faktury, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty,
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt. 1) i 2), Dzierżawcy nie przysługuje prawo żadnego odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu.
4. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku rozwiązania umowy umawiające się strony powinny dokonać wzajemnego rozliczenia swoich zobowiązań w stosunku do drugiej strony wraz z zapłatą ewentualnego odszkodowania za powstałe szkody. Termin rozliczenia tych zobowiązań jest 30 dniowy, licząc od daty zakończenia obowiązywania umowy.

Postanowienia ogólne

§ 6

Wszelkie dokonane za zgodą Wydierżawiającego modernizacje, adaptacje budynku lub urządzeń przechodzą z chwilą ich powstania na własność Wydierżawiającego i nie mogą stanowić podstaw do ewentualnych roszczeń finansowych.

§ 7

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 9

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 10

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: