

**KONKURS
NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI**

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy Spółka Akcyjna we Włocławku,
87-800 Włocławek, ul. Wieniecka 39

ogłasza konkurs

na dzierżawę nieruchomości zabudowanej znajdującej się
w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Akacjowej 2

i zaprasza do składania pisemnych ofert

Planowany czas trwania umowy: 3 lata

Znak postępowania: KPTS-D-1/NZ/1/15/28

Dokument zatwierdzony w dniu 08.04.2015r.

Prezes Zarządu

(-) Tomasz Fic

REGULAMIN KONKURSU

I. Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowana, położona w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Akacyjowej 2, obejmująca działki gruntu o numerach 34/3, 34/4, 16/5, 17/1 i łącznej powierzchni 10.417 m².
Nieruchomość zabudowana jest budynkiem portierni o powierzchni użytkowej 15,4 m², budynkiem hali obsługowo-naprawczej o powierzchni użytkowej 942 m² oraz stacją paliw składającą się z wiaty, segmentu kontenerowego, dwóch podziemnych zbiorników paliw o łącznej pojemności 30 m³, dwóch dystrybutorów paliwa.
Teren nieruchomości jest utwardzony i ogrodzony, posiada pełne uzbrojenie infrastrukturalne (przyłącze energii elektrycznej, kanalizacyjne, wodociągowe i telekomunikacyjne). Budynki ogrzewane centralnie z własnej kotłowni.
Nieruchomość była wykorzystywana jako zaplecze firmy transportowej.
2. Nieruchomość, stanowiąca przedmiot umowy, posiada urządzone księgi wieczyste o numerach: WL1A/00020528/8 dla działek 34/3 i 34/4, WL1A/00035306/4 dla działki 16/5 oraz WL1A/00035609/8 dla działki 17/1 – prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim.
3. Mapa ewidencyjna nieruchomości stanowi załącznik nr 1.
4. Dla nieruchomości nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Zatwierdzone Uchwałą nr XVIII/86/2000 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 20.01.2000r. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego określa przeznaczenie tego terenu jako zespół usług (BU).
5. Nieruchomość można oglądać po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu. Osoba do kontaktów: Pan Andrzej Horst, tel. 571 319 944, w dni robocze w godz. 7.00 – 15.00.

II. Ogólne wymagania dotyczące dzierżawy nieruchomości

1. Dzierżawca będzie ponosił wszelkie koszty dotyczące dzierżawionej nieruchomości, w tym również koszty podatków i opłat lokalnych w postaci podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Aktualna, obowiązująca na rok 2015, wysokość podatku od nieruchomości wynosi 28.955,00 zł a opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – 10.029,69 zł.
2. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapewnienia porządku i czystości dzierżawionej nieruchomości, w tym utrzymania budynków i pozostałej infrastruktury w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
3. Szczegółowe warunki dotyczące dzierżawy nieruchomości określa projekt umowy, który stanowi załącznik nr 3.

III. Okres trwania umowy

Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony – 3 lata – z możliwością przedłużenia jej do okresu 10-cio letniego.

IV. Warunki uczestnictwa w konkursie

1. W konkursie oferty składać mogą osoby fizyczne, prawne i inne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
2. Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest zapoznanie się z niniejszym regulaminem, wpłacenie wadium oraz złożenie pisemnej oferty zawierającej cenę równą lub wyższą od ceny minimalnej.
3. Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do przeprowadzenia konkursu.

V. Cena minimalna

1. Cena minimalna czynszu dzierżawy nieruchomości została ustalona na kwotę w wysokości 2.000,00 zł, bez podatku VAT, za 1 miesiąc dzierżawy.
2. Cena podana w pkt 1 jest wartością netto, do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.

VI. Składanie i otwarcie ofert

1. Pisemne oferty oraz wszystkie wymagane dokumenty, w zamkniętym opakowaniu, opatrzonym napisem: „Konkurs ofert na dzierżawę nieruchomości w Aleksandrowie Kujawskim”, należy złożyć do dnia 30.04.2015r. do godz. 10.00 w siedzibie Kujawsko-Pomorskiego Transportu Samochodowego Spółka Akcyjna we Włocławku przy ul. Wienieckiej 39, lokal-sekretariat (I piętro, pokój nr 27).
2. Za moment złożenia oferty przyjmuje się termin (datę i godzinę) otrzymania oferty przez organizatora konkursu.
3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 30.04.2015r. o godz. 10.15 w siedzibie Kujawsko-Pomorskiego Transportu Samochodowego Spółka Akcyjna we Włocławku (87-800) przy ul. Wienieckiej 39, lokal – sala konferencyjna (parter).
4. Otwarcie ofert jest jawne dla uczestników konkursu.

VII. Zawartość oferty

1. Oferta, powinna zawierać, między innymi, następujące podstawowe informacje:
 - 1/ imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę oferenta, numer telefonu, faksu, adres poczty mailowej,
 - 2/ oferowaną wysokość miesięcznej stawki czynszu,
 - 3/ oświadczenie oferenta, że:
 - dokonał wizji lokalnej i zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy lub, że ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z rezygnacji z oględzin nieruchomości,
 - zapoznał się z treścią niniejszego regulaminu, wzorem umowy i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - dokona wpłaty kaucji gwarancyjnej w ustalonym terminieWzór oferty stanowi załącznik nr 3.
2. Do oferty Oferent załącza:
 - 1/ dokument w postaci aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej – dotyczy przedsiębiorców i innych osób prawnych – wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
 - 2/ dokument pełnomocnictwa dla osoby podpisującej ofertę, o ile prawo do reprezentacji oferenta nie wynika z dokumentu określonego w ppkt 1/ powyżej,
 - 3/ aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że oferent nie zalega z opłatami podatków, wystawionego nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert – dotyczy przedsiębiorców i innych osób prawnych,
 - 4/ aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego, że oferent nie zalega z opłatami składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, wystawionego nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert – dotyczy przedsiębiorców i innych osób prawnych,
 - 5/ pisemne oświadczenie o nie prowadzeniu działalności gospodarczej na dzień składania oferty – dotyczy podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej,
 - 6/ potwierdzenie wpłaty wadium
3. Oferta nie spełniająca wymogów określonych w pkt 1 i nie zawierająca dokumentów wymienionych w pkt 2, zostanie odrzucona.

VIII. Wadium

1. Wadium ustala się w wysokości jednokrotnego minimalnego czynszu dzierżawnego, bez podatku VAT i wynosi ono 2.000,00 zł (słownie złotych: dwa tysiące 00/100).
2. Wadium wnosi się w pieniądzu.
3. Wadium z oznaczeniem, że dotyczy ono dzierżawy nieruchomości, należy wpłacić:
 - w kasie Kujawsko-Pomorskiego Transportu Samochodowego S.A. we Włocławku przy ul. Wienieckiej 39
 - lub
 - przelewem na konto: 71 1090 1069 0000 0000 0701 3971w terminie do dnia 28.04.2015r.

Za skuteczny termin wniesienia wadium wpłacanego na konto uznaje się termin zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym organizatora konkursu.

4. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane lub zostały odrzucone, zwraca się, bez odsetek, w terminie 7 dni, odpowiednio od dnia dokonania wyboru lub odrzucenia oferty.
5. Wadium złożone przez oferenta, którego oferta została wybrana, zwraca się, bez odsetek, po zawarciu umowy dzierżawy.
6. Organizator konkursu zatrzymuje wadium jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od podpisania umowy dzierżawy lub nie dokonana wpłaty wymaganego zabezpieczenia – kaucji gwarancyjnej, w wyznaczonym terminie.
7. W przypadku unieważnienia konkursu, wadium zwraca się niezwłocznie wszystkim uczestnikom konkursu.

IX. Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty

1. O wyborze oferty jako najkorzystniejszej decyduje cena złożonej oferty.
2. Organizator konkursu wybierze jako ofertę najkorzystniejszą - ofertę z najwyższą ceną.
3. O wyborze oferty najkorzystniejszej zostaną zawiadomieni wszyscy oferenci, którzy złożyli ważną ofertę. Zawiadomienie zostanie przesłane na wskazany w ofercie adres e-mail lub faks. Oferenci, którzy nie dysponują pocztą mailową i faksem lub nie podali ich adresu czy numeru zostaną powiadomieni korespondencyjne.

X. Kontynuacja konkursu w formie aukcji – w przypadku złożenia ofert najkorzystniejszych o tej samej cenie

1. Jeżeli w konkursie nie będzie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty pisemne o takiej samej cenie, konkurs będzie kontynuowany w formie aukcji między oferentami, którzy te oferty złożyli.
2. O miejscu i terminie aukcji organizator konkursu powiadomi jej uczestników.
3. Aukcję rozpoczyna prowadzący konkurs, podając do wiadomości przedmiot aukcji, minimalną cenę dzierżawy za 1 miesiąc (bez podatku VAT) zwaną dalej „ceną wywoławczą”, wysokość postąpienia, informacje o ewentualnych zmianach w stanie faktycznym i prawnym przedmiotu aukcji, które zaszły od momentu przeprowadzenia konkursu pisemnego do aukcji, nazwy (firmy) lub imiona i nazwiska licytantów.
4. Ceną wywoławczą jest cena, którą zaoferowali oferenci w ofertach pisemnych.
5. Postąpienie wynosi 100,00 zł.
6. Przystąpienie jednego licytanta wystarcza do przeprowadzenia aukcji, pod warunkiem, że zgłosi on minimum jedno postąpienie ponad cenę wywoławczą.
7. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie ręki i podanie ceny, za którą uczestnik aukcji chce wydzierżawić jej przedmiot.
8. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika aukcji, jeżeli inny uczestnik aukcji zaoferował cenę wyższą tj. cenę powiększoną o postąpienie.
9. Po ustaniu postąpień prowadzący konkurs, uprzedzając licytantów, po trzecim ogłoszeniu zamyka aukcję i udziela przybiccia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę dzierżawy.

XI. Termin związania ofertą

Termin związania ofertą wynosi 60 dni licząc od dnia upływu terminu składania ofert.

XII. Termin zawarcia umowy dzierżawy.

Umowa na dzierżawę nieruchomości zostanie zawarta w terminie wyznaczonym przez organizatora konkursu, nie dłuższym niż 7 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty lub od dnia zakończenia konkursu w formie aukcji.

XIII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy będzie wpłata zabezpieczenia należytego wykonania umowy w postaci kaucji gwarancyjnej.
2. Kaucję gwarancyjną ustala się w wysokości 1-krotnego czynszu dzierżawy (z doliczonym podatkiem VAT) zaoferowanego przez oferenta, który konkurs wygra.
3. Kaucję gwarancyjną wnosi się w pieniądzu – a jej wpłata następuje najpóźniej w dniu poprzedzającym termin zawarcia umowy.

4. Dla wpłaty kaucji gwarancyjnej obowiązują warunki określone w rozdziale VIII pkt 3 dotyczące wpłaty wadium z wyłączeniem terminu, który dla kaucji jest określony w pkt 3 powyżej.

XIV. Odrzucenie oferty

1. Organizator konkursu odrzuci ofertę, jeżeli:
 - 1/ została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez oferenta, który nie wniósł wymaganego wadium,
 - 2/ nie zawiera danych i dokumentów, których wymaga organizator konkursu lub są one niekompletne, nieczytelne lub budzą inną wątpliwość, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę,
 - 3/ zawiera oferowaną cenę niższą od ceny minimalnej.
2. O odrzuceniu oferty organizator konkursu zawiadomi niezwłocznie oferenta, którego oferta została odrzucona.

XV. Postanowienia końcowe

Organizator konkursu zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przeprowadzenia konkursu, jego unieważnienia lub zamknięcia bez wybrania jakiegokolwiek z ofert – bez podania przyczyn. Z tego tytułu oferentom nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze.

XVI. Załączniki

1. Załącznik nr 1 – mapa ewidencyjna nieruchomości
2. Załącznik nr 2 – formularz oferty na dzierżawę nieruchomości
3. Załącznik nr 3 – projekt umowy



Oświadczenie składającego ofertę

Oświadczam, że:

- 1/ uzyskałem wszelkie konieczne informacje dotyczące przedmiotu dzierżawy.
- 2/ zapoznałem się z Regulaminem konkursu i wzorem umowy i nie wnoszę do nich zastrzeżeń.
- 3/ dokonałem oględzin nieruchomości w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Akacjowej 2 – jej stan prawny, techniczny, faktyczny jest mi znany*.
lub
zrezygnowałem z oględzin nieruchomości w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Akacjowej 2 i w konsekwencji nie wnoszę żadnych uwag co do stanu prawnego i technicznego nieruchomości*.
- 4/ wszystkie informacje zamieszczone w ofercie są prawdziwe.
- 5/ jestem związany niniejszą ofertą przez okres 60 dni.
- 6/ zobowiązuję się do wniesienia zabezpieczenia w postaci kaucji gwarancyjnej przed podpisaniem umowy
- 7/ wadium należy zwrócić na konto numer:

.....
/podpis/podpisy składającego ofertę/

* *niepotrzebne skreślić*

/Wzór/
UMOWA DZIERZAWY
nieruchomości w Aleksandrowie Kujawskim
Znak postępowania: KPTS-D-1/NZ/1/15/28

zawarta w dniu2015r. we Włocławku pomiędzy:

Kujawsko-Pomorskim Transportem Samochodowym Spółka Akcyjna z siedzibą we Włocławku przy ul. Wienieckiej 39, wpisaną dnia 13.04.2012r. do rejestru przedsiębiorców Sądu Rejonowego w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000417604, NIP 888 311 58 16, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez Zarząd Spółki:

..... –

a

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”, reprezentowanym przez:

..... –

zwanymi również „Stroną” i/lub/ „Stronami”
o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości zabudowanej, położonej w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Akacjowej 2, obejmującej działki gruntu o numerach 34/3, 34/4, 16/5, 17/1, i łącznej powierzchni 10.417 m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem portierni o powierzchni użytkowej 15,4 m², budynkiem hali obsługowo-naprawczej o powierzchni użytkowej 942 m² oraz stacją paliw składającą się z wiaty, segmentu kontenerowego, dwóch podziemnych zbiorników paliw o łącznej pojemności 30 m³, dwóch dystrybutorów paliwa.

Teren nieruchomości jest utwardzony i ogrodzony, posiada pełne uzbrojenie infrastrukturalne (przyłącze energii elektrycznej, kanalizacyjne, wodociągowe i telekomunikacyjne). Budynki ogrzewane centralnie z własnej kotłowni.

Nieruchomość zabudowana posiada urządzone księgi wieczyste o numerach: WL1A/00020528/8 dla działek 34/3 i 34/4, WL1A/00035306/4 dla działki 16/5 oraz WL1A/00035609/8 dla działki 17/1 – prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim.

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, stanowiącej przedmiot umowy a zakres jego uprawnień umożliwia mu oddanie przedmiotowej nieruchomości w dzierżawę.

§ 3

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę przedmiot umowy opisany w § 1, na zasadach określonych w niniejszej umowie a Dzierżawca bierze przedmiot umowy w dzierżawę.
2. Przekazanie przedmiotu umowy wraz z opisem nieruchomości, stanu technicznego budynków, infrastruktury, wyposażenia nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy - nastąpi w dniu zawarcia umowy.
3. Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot umowy na cele własne lub do prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Działalność gospodarczą Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić zgodnie z przepisami prawa mającymi zastosowanie do rodzaju wybranej działalności.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł na jeden miesiąc.
(słownie złotych:)

2. Kwota czynszu podana § 4 ust. 1 jest kwotą netto, do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Dzierżawcę, Wydierżawiający ma prawo do naliczania i żądania od Dzierżawcy odsetek liczonych za każdy dzień opóźnienia.
4. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Zapłata czynszu następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego podany na fakturze VAT, której dana płatność dotyczy
5. Czynsz jest należny od daty przekazania nieruchomości. Jeżeli początek lub koniec stosunku dzierżawy przypada w trakcie miesiąca kalendarzowego, wysokość czynszu za taki miesiąc będzie ustalana proporcjonalnie do czasu trwania stosunku dzierżawy w danym miesiącu.
6. Wysokość czynszu dzierżawnego wymieniona w § 4 ust. 1 będzie waloryzowana od dnia pierwszego marca każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy - bez konieczności wprowadzania aneksu do umowy. W przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik wzrostu cen wynosić będzie 0% lub zostanie wyrażony liczbą ujemną, stawka czynszu w danym roku kalendarzowym nie ulegnie zmianie.
7. Poza czynszem dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do refundowania Wydierżawiającemu następujących kosztów i opłat dotyczących nieruchomości, stanowiącej przedmiot umowy:
 - 1/ podatek od nieruchomości
 - 2/ opłata za użytkowanie wieczyste
 - 3/ podatek katastralny – w przypadku jego ustanowienia.

§ 5

1. Od dnia przekazania nieruchomości Dzierżawca zobowiązany będzie ponosić we własnym zakresie wszelkie koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z nieruchomości, a w szczególności:
 - 1/ opłaty lub koszty zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - 2/ opłaty lub koszty zaopatrzenia w wodę, koszty wywozu nieczystości płynnych i opłaty związane z funkcjonowaniem kanalizacji deszczowej,
 - 3/ opłaty za korzystanie z usług telekomunikacyjnych i internetowych,
 - 4/ koszty wywozu nieczystości stałych i odpadów,
 - 5/ opłaty za korzystanie ze środowiska,
 - 6/ koszty konserwacji, napraw, przeglądów, remontów bieżących i modernizacji wszelkich składników budowlanych, a w szczególności budynków, instalacji oraz urządzeń,
 - 7/ koszty materiałów eksploatacyjnych koniecznych do utrzymania nieruchomości w należytym stanie,
 - 8/ koszty ubezpieczenia budynków i obiektów.
 - 9/ koszty utrzymania porządku i czystości przedmiotu umowy oraz usuwania śniegu i lodu,
 - 10 / koszty utrzymania i pielęgnowania terenów pokrytych roślinnością.
2. Zawarcie umów dotyczących przyłączenia oraz dostawy mediów lub usług, o których mowa w § 5 ust 1 umowy, należy do obowiązków Dzierżawcy.
3. Podczas całego okresu obowiązywania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do dokonywania wszelkich napraw, konserwacji, przeglądów, remontów itp., w celu utrzymania i zachowania przedmiotu umowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym.
4. Dzierżawca we własnym zakresie ponosi wszelkie koszty związane ze swoją działalnością, w tym wszystkie opłaty, o których mowa w § 5, ust. 1. W przypadku, gdy Wydierżawiający zostanie obciążony jakimikolwiek kosztami związanymi z działalnością Dzierżawcy w przedmiocie umowy, wszelkie koszty i wydatki będą zwrócone Wydierżawiającemu na pisemne wezwanie, w terminie 14 dni od doręczenia wezwania Dzierżawcy.

§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany m.in. do:
 - 1/ przestrzegania wszelkich właściwych przepisów a w szczególności przepisów z zakresu ochrony środowiska, bhp, p.poż i innych i ponosi odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie.

- 2/ realizacji, na własny koszt, wszelkich poleceń, nakazów, decyzji itp. dotyczących przedmiotu umowy, wydanych w trakcie trwania umowy przez uprawnione do tego urzędy i instytucje,
 - 3/ informowania Wyzierżawiającego o wszelkiego rodzaju kontrolach, wizytacjach, badaniach itp. dotyczących przedmiotu umowy oraz załączania kopii otrzymanych protokołów, poleceń, nakazów, zezwoleń itp. a po zakończeniu dzierżawy – odpowiednio oryginałów.
 - 4/ zapobiegania zanieczyszczeniu środowiska,
 - 5/ właściwego zabezpieczenia obiektu i budynków celem uniknięcia kradzieży i zapobiegania aktom wandalizmu.
2. W przypadku, gdy działalność Dzierżawcy naruszy zobowiązania opisane w § 6, ust. 1, Dzierżawca poniesie wszelkie koszty usunięcia skutków tego naruszenia oraz wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w postaci kaucji gwarancyjnej w wysokości 1-krotnego czynszu dzierżawnego (z doliczonym podatkiem VAT w obowiązującej stawce), tj. w kwocie zł, zostało wpłacone przez Dzierżawcę w dniu
2. Wyzierżawiający potwierdza otrzymanie kaucji gwarancyjnej..
3. W przypadku zmian w wysokości czynszu dzierżawnego lub stawki podatku VAT kwota kaucji gwarancyjnej będzie również ulegała zmianom tak aby jej wysokość zawsze odpowiadała aktualnej wysokości 1-krotnego czynszu dzierżawnego (z doliczonym podatkiem VAT). W przypadku wzrostu wysokości czynszu lub urzędowej zmiany stawki podatku VAT na inną wyższą wartość, obowiązkiem Dzierżawcy jest wniesienie odpowiedniej dopłaty bez osobnego wezwania ze strony Wyzierżawiającego. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT Wyzierżawiający zwróci różnicę Dzierżawcy.
4. Wyzierżawiający ma prawo wykorzystać kaucję gwarancyjną na zaspokojenie wszelkich swoich roszczeń, wynikających z umowy, w stosunku do Dzierżawcy.
5. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi w terminie najpóźniej jednego miesiąca po rozwiązaniu umowy dzierżawy, pod warunkiem uprzedniego zaspokojenia wszelkich roszczeń Wyzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy wynikających z umowy.

§ 8

1. Wszelkie roboty budowlane i dokonane w ich wyniku zmiany w przedmiocie umowy, wymagają wcześniejszej pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Przy dokonywaniu zmian budowlanych w przedmiocie umowy Dzierżawca jest zobowiązany przestrzegać wszystkich obowiązujących przepisów oraz uzyskać własnym staraniem i na własny koszt wszelkie wymagane zezwolenia i decyzje.
2. W przypadku prowadzenia robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę, przed jego uzyskaniem Dzierżawca jest zobowiązany uprzednio doręczyć Wyzierżawiającemu kompletną dokumentację projektową i wykonawczą. Wyzierżawiający, w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu kompletnej dokumentacji przedstawi swoje uwagi lub wyrazi zgodę. Wszelkie roboty budowlane muszą zostać wykonane zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektowo-wykonawczą.
3. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie umowy, niezgodnie z postanowieniami zawartymi w § 8, ust. 1 i 2 Wyzierżawiający może domagać się od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego, a gdy to w wyznaczonym terminie nie nastąpi, Wyzierżawiający może przywrócić stan poprzedni na koszt i ryzyko Dzierżawcy, w ramach wykonania zastępczego - bez konieczności uzyskania sądowego upoważnienia.
4. Wszelkie czynności, prace i zmiany dotyczące przedmiotu umowy wykonywane są na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 9

Wyzierżawiający dopuszcza możliwość oddawania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy w poddzierżawę lub podnajem w całości lub części, osobom trzecim - ale tylko za uprzednią zgodą wrażoną przez Wyzierżawiającego na piśmie.

§ 10

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym a wszelkie dokonane za zgodą Wydierżawiającego, zmiany w przedmiocie umowy, powstałe w wyniku przeprowadzonych w trakcie trwania umowy robót budowlanych, modernizacyjnych, adaptacyjnych i innych stanowią własność Wydierżawiającego.
2. Dzierżawcy nie przysługuje względem Wydierżawiającego roszczenie o zwrot nakładów lub jakichkolwiek kosztów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy.
3. Podstawą zwrotu przedmiotu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy. Wykazane w nim braki, wady, usterki będą stanowić podstawę do obciążenia kosztami ich usunięcia Dzierżawcę.
4. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy uporządkowany i posprzątany, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy w stanie wolnym od rzeczy należących do Dzierżawcy i osób reprezentujących Dzierżawcę.
5. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić kwotę trzykrotnej dziennej stawki obowiązującego czynszu, powiększonej o podatek od towarów i usług (VAT), za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Zapłata tej kwoty nie skutkuje przedłużeniem okresu obowiązywania umowy.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony: 3 lata z możliwością jej przedłużenia na okres 10-letni.
2. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - 1/ rażącego naruszenia postanowień umowy
 - 2/ opóźnia w płatności czynszu za co najmniej dwa okresy płatności lub innych opłat należnych Wydierżawiającemu, i nie ureguje ich pomimo wyznaczenia mu dodatkowego 14-dniowego terminu.
 - 3/ użytkowania przedmiotu umowy niezgodnie z postanowieniami umowy a w szczególności w przypadku niszczenia lub dewastacji mienia stanowiącego własność Wydierżawiającego.

§ 12

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy treści niniejszej umowy oraz informacji ekonomicznych, finansowych i handlowych dotyczących drugiej strony, uzyskanych trakcie wykonywania umowy.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Umowa obowiązuje od dnia roku.

DZIERŻAWCA:

WYDIERŻAWIAJĄCY: