

**UMOWA DZIERŻAWY Nr/IM/2022
(zwana dalej: „Umową”)**

zawarta w Płocku w dniu2022 roku, pomiędzy Spółkami:

1/ ORLEN Paliwa Sp. z o.o. z siedzibą w Widelce, pod adresem: 36-145 Widelka 869, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000126258, posiadającą NIP: 8141019514, BDO: 000059214, o kapitale zakładowym/kapitale wpłaconym w wysokości 81 280 000,00 złotych,

-

-

zwaną dalej „Wydierżawiającym” lub „ORLEN Paliwa”,

a

2/ z siedzibą w, adres: ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, NIP:, REGON:, posiadającą kapitał zakładowy/kapitał wpłacony w kwocie: zł, reprezentowaną przez:

-

-

2/ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, adres miejsca wykonywania działalności: ul., adres do doręczeń:, ul., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP:, REGON:, zwany dalej „Dzierżawcą”.

zwaną dalej „Dzierżawcą”.

W dalszej części Umowy Wydierżawiający i Dzierżawca zwani będą również indywidualnie „Stroną” lub łącznie „Stronami”.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość zabudowaną położoną w Bliżynie, przy ul. Kościuszki nr 12a, 26-120 Bliżyn, woj. Świętokrzyskie, pow. skarżyski, stanowiącą działki nr ewid. 89 i 90 obręb 0020 Wojtyniów, o łącznej powierzchni 1,1100 ha, objętą Księgą Wieczystą nr KI1R/00010275/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennej, V Wydział Ksiąg Wieczystych (Przedmiot Dzierżawy).
2. Wykaz środków trwałych, w które wyposażony jest Przedmiot Dzierżawy i przekazanych Dzierżawcy stanowi Załącznik nr 2.
3. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości opisanej w ust.1 wraz z wyposażeniem, o którym mowa w ust. 2.

§ 2.

1. Strony ustalają, że Przedmiot Dzierżawy wykorzystywany będzie wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie detalicznej sprzedaży paliw płynnych na stacji paliw, przy czym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży detalicznej towarów, które są zwyczajowo dostępne na sytuacjach paliw.

2. Wydierżawiający informuje, że zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 27 maja 2020r., znak: WSI.511.3.2019.IL.5 (Załącznik nr 3) oraz decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 23 września 2021r., znak: WA.RUZ.4210.262.2021.WP (Załącznik nr 4), udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na rekultywację wód podziemnych do dnia 31.12. 2025 roku na terenie Przedmiotu Dzierżawy prowadzone są prace związane z remediacją środowiska gruntowo – wodnego. Dzierżawca nie może zgłaszać jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego z tytułu dalszego prowadzenia prac, o który mowa w zadaniu poprzednim. W szczególności nie może żądać obniżenia z tego powodu Czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 2.
3. Dzierżawca informuje, że zapoznał się z przedstawionym w Załączniku nr 5 stanem prac remediacyjnych oraz środowiska gruntowo-wodnego Przedmiotu Dzierżawy.
4. Poza prowadzaniem działalności gospodarczej w zakresie wskazanym w ust. 1 zakazane jest prowadzenie na terenie Przedmiotu Dzierżawy jakichkolwiek innych działalności lub prac, a także magazynowanie substancji stanowiących choćby potencjalne zagrożenie dla środowiska w tym w szczególności mogących spowodować zanieczyszczenie gruntu lub wód gruntowych.
5. Dzierżawca ma prawo do dostępu do Przedmiotu Dzierżawy przez 24h i zobowiązany jest zapewnienia ochrony Przedmiotu Dzierżawy na własny koszt.
6. Strony ustalają, że wszelkie prace budowlane, jakie okażą się niezbędne dla adaptacji Przedmiotu Dzierżawy dla celu, o którym mowa w ust. 1 powyżej Dzierżawca przeprowadzi na własny koszt i ryzyko według zasad opisanych w § 10 Umowy.
7. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności w szczególności w zakresie rozpoczęcia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga zmiany stosownych zapisów niniejszej Umowy w drodze aneksu.
8. Wykonywanie na terenie Przedmiotu Dzierżawy prac z otwartym ogniem wymaga zgody Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca nie może na terenie Przedmiotu Dzierżawy rejestrować siedziby dla celów działalności gospodarczej.
10. Umieszczenie reklam na terenie Przedmiotu Dzierżawy wymaga zgody Wydierżawiającego.

WYDANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

§ 3.

1. Stan Przedmiotu Dzierżawy zostanie potwierdzony przez Strony w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy i sporządzenie protokołu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nastąpi najpóźniej w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej Umowy.

PŁATNOŚCI I OBCIĄŻENIA

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydierżawiającemu Czynsz z tytułu Dzierżawy (zwany dalej: „Czynszem”). Czynsz będzie płacony począwszy od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy miesięcznie z góry w terminie 14 dni o daty wystawienia faktury z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 niniejszego paragrafu.
2. Strony zgodnie ustalają wysokość Czynszu na kwotę **netto** **zł** (słownie:) miesięcznie.
3. W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia uzyskania przez Dzierżawcę wymaganej koncesji na obrót paliwami płynnymi, jednak nie dłużej niż przez okres 90 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, Dzierżawca będzie płacił Czynsz w wysokości wynoszącej 50% Czynszu, o którym mowa w ust. 2. powyżej.
4. Do kwoty Czynszu, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Podstawą zapłaty Czynszu będą faktury wystawione przez Wydierżawiającego najpóźniej do pierwszego dnia miesiąca, za który Czynsz jest należny.
6. Płatność Czynszu za okres od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy do końca miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie jednej faktury wystawionej w ciągu 7 dni (słownie: siedmiu) od dnia wydania Przedmiotu

- Dzierżawy z 14 dniowym (słownie: czternastodniowym) terminem płatności liczonym od dnia wystawienia faktury.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów podatków i opłat publicznoprawnych związanych z nieruchomością każdorazowo na podstawie refaktury wystawionych przez Wydierżawiającego, z 14-sto dniowym terminem płatności liczonym od daty jej wystawienia.
 8. Termin płatności, ustalony zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem terminu płatności pierwszej faktury z ust. 6 niniejszego paragrafu, będzie każdorazowo wskazany w fakturze.
 9. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
 10. Opóźnienia w zapłacie Czynszu powodują naliczenie ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.
 11. Wszelkie płatności z tytułu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, w tym płatności Czynszu, będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego każdorazowo wskazany na fakturze/nocie księgowej.
 12. Wydierżawiający oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada NIP: **814-10-19-514**.
 13. Dzierżawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada NIP:
 14. Dzierżawca jest upoważniony do otrzymywania faktur i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez jego (Dzierżawcy) podpisu.
 15. Z uwagi, iż Przedmiotem Umowy i intencją Stron jest dzierżawa nieruchomości, a nie dostawa do Przedmiotu Dzierżawy mediów, Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawarcia umów z dostawcami usług wymienionych w lit. a-g poniżej oraz do samodzielnego pokrywania ich kosztów:
 - a) energii elektrycznej,
 - b) energii cieplnej,
 - c) wody pitnej, według wskazań liczników zainstalowanych na odpływach do Przedmiotu Dzierżawy,
 - d) wywozu nieczystości stałych i płynnych,
 - e) odprowadzania ścieków,
 - f) odbioru wytworzonych odpadów tj. zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym również nadzór nad takimi działaniami z wyłączeniem odpadów powstających podczas świadczenia usług przez inny podmiot jeżeli na podstawie zawartej Umowy jest on wytwarzającym odpady,
 - g) telefonu
 - h) samodzielnego pokrywania kosztów sprzątania przedmiotu Dzierżawy.
 16. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca nie będzie potrącał wierzytelności przysługujących mu od Wydierżawiającego na podstawie odrębnych umów, z wierzytelnościami Wydierżawiającego wynikającymi z niniejszej Umowy (zakaz potrącania wierzytelności). Wydierżawiający może dokonać potrącenia wierzytelności przysługujących mu od Dzierżawcy na podstawie niniejszej Umowy, z wierzytelnościami Dzierżawcy przysługującymi mu od Wydierżawiającego na podstawie odrębnych umów.
 17. **Corocznie, począwszy od 2023 roku**, każdorazowo z dniem 01 marca Czynsz, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Wzrost Czynszu dokonuje się automatycznie bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń w formie pisemnej przez doręczenie prawidłowo wystawionej faktury uwzględniającej waloryzację. W przypadku wystąpienia deflacji w roku poprzedzającym waloryzację, Czynsz nie ulega zmianie.
 18. Dzierżawca będzie prowadził działalność określoną w § 2 ust 1 na własne ryzyko i Czynsz nie podlega obniżeniu wskutek znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu Dzierżawcy.
 19. Działając na podstawie art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych tj. Dz.U. z 2021 r. poz.424), ORLEN Paliwa Sp. z o.o. oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy.

OBOWIAZKI DZIERŻAWCY

§ 5.

1. Dzierżawca będzie ponosił własnym kosztem i staraniem nakłady konieczne służące utrzymaniu Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Do nakładów koniecznych należą w szczególności: naprawy używanych przez Dzierżawcę, i znajdujących się w granicach Przedmiotu Dzierżawy, instalacji: elektrycznej, dopływu i odpływu wody, ogrzewania pomieszczeń, jak i wszelkie drobne prace – remontowe służące zachowaniu Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, m.in. remont drzwi i okien, remont podłóg, remont ścian wewnątrz dzierżawionych pomieszczeń, utrzymanie w sprawności urządzeń przeciwpożarowych oraz instalacji i urządzeń służących zapewnieniu bezpieczeństwa pracy i ochrony środowiska w obrębie Przedmiotu Dzierżawy oraz szeroko rozumianych urządzeń sanitarnych, a także remontu innych urządzeń stanowiących wyposażenie dzierżawionych pomieszczeń.
2. O ile w celu zyskania koncesji na obrót paliwa płynnymi na Przedmiocie Dzierżawy niezbędne będzie zgodnie z wymaganiami Urzędu Regulacji Energetyki dokonanie przebudowy systemu kanalizacji deszczowej Przedmiotu Dzierżawy, w tym montażu separatora produktów ropopochodnych, Dzierżawca zobowiązany będzie do realizacji powyższego na własny koszt oraz do uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie oczyszczonych wód do środowiska.
3. Z zastrzeżeniem okresu potrzebnego na uzyskanie koncesji na obrót paliwami płynnymi Dzierżawca zobowiązany jest przez cały czas trwania niniejszej umowy do zakupu paliw płynnych w celu ich dalszej sprzedaży w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy wyłącznie od Wydierżawiającego.
4. Z dniem podpisania niniejszej umowy Dzierżawca przejmie od Wydierżawiającego odpowiedzialność za ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego, które mogłoby wystąpić po dniu przejęcia Przedmiotu Dzierżawy powstałe wskutek działań lub zaniechań Dzierżawcy.
5. W przypadku zwrotu nieruchomości w okresie przekraczającym 6 miesięcy od zakończeniu procesu remediacji określonego decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 27 maja 2020r., znak: WSI.511.3.2019.IŁ.5 Dzierżawca przed zwrotem Przedmiotu Dzierżawy zobowiązuje się do wykonania na własny koszt badania ustalających stan środowiska gruntowo-wodnego w zakresie określonym w Załączniku nr 6.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego i nieograniczonego udostępnienia terenu, na którym prowadzone są prace remediacyjne przedstawicielom Wydierżawiającego oraz firmie Dekonta Sp. z o.o. realizującej te prace.
7. Zobowiązuję się do każdorazowego i niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o zdarzeniu, które potencjalnie mogłoby nieść ryzyko powtórnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
8. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za stan bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej w rozumieniu ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 869) oraz ochrony środowiska w/na Przedmiocie Dzierżawy ponosi odpowiedzialność za stan bezpieczeństwa i higieny pracy, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska w przedmiocie prowadzonej działalności w tym w szczególności za zakupu i utrzymanie środków zabezpieczenia pożarowego. Służby prewencyjne Wydierżawiającego mogą kontrolować przestrzeganie zasad bhp, ppoż. i ochrony środowiska w obrębie przedmiotu niniejszej Umowy.
9. Dzierżawca ponosić będzie odpowiedzialność za ochronę obiektu i będzie ponosił koszty z tym związane.
10. Dzierżawca ponosić będzie odpowiedzialność za wynikający z jego działań stopień oraz zasięg ewentualnego zanieczyszczenia środowiska od daty przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
11. Wszelkie zmiany techniczne Przedmiotu Dzierżawy, w tym wynikające ze zmiany przepisów dotyczących wymogów pożarowo – technicznych, środowiskowych, bhp oraz sanitarnych, dokonywane będą na koszt Dzierżawcy, chyba że Wydierżawiający poweźmie inną decyzję, po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu między Stronami.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o zaistniałych nieprawidłowościach dotyczących stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód, jakie powstaną

- w wyniku niedotrzymania przez niego obowiązku wskazanego w zdaniu poprzedzającym z przyczyn leżących po jego stronie.
13. Po przejęciu Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest realizować wszelkie zalecenia wewnętrznych służb ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa działających w imieniu Wydzierżawiającego wydane po dacie przejęcia.
 14. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania własnym staraniem i na swój koszt porządku i estetyki na Przedmiocie Dzierżawy, jak i przestrzegania wydanych w tym zakresie poleceń Wydzierżawiającego. Dzierżawca ma obowiązek odśnieżania ciągów komunikacyjnych oraz wykaszania terenów zielonych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy.
 15. Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie informować na piśmie Wydzierżawiającego o wszelkich zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na wysokość podatku od nieruchomości płaconego przez Wydzierżawiającego. Nałożone na Wydzierżawiającego ewentualne sankcje podatkowe (w tym karnoskarbowe), odsetki podatkowe za niewłaściwe lub nieterminowe zgłoszenie/zapłacenie podatku dot. danego przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu w terminie 21 dni (słownie: dwadzieścia jeden) od dnia wystawienia noty księgowej (obciążeniowej).
 16. Strony zgodnie postanawiają, iż z dniem zawarcia niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania i użytkowania Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
 - b) zapewnienia, przy dochowaniu należytej staranności, bezpiecznego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy, również w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniami człowieka lub sił natury, w wyniku których mogłoby nastąpić na terenie Przedmiotu Dzierżawy lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie zagrożenie uszkodzenia elementów zabudowy lub dojść do sytuacji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska;
 - c) prowadzenia i aktualizowania dokumentacji technicznej Przedmiotu Dzierżawy w tym dokonywania na własny koszt wpisów w książce obiektu budowlanego oraz wymaganych prawem przeglądów.
 17. Na Przedmiocie Dzierżawy zakazane jest zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779).
 18. Dzierżawca zobowiązuje się, że w przypadku, gdy w wyniku wydania prawomocnego wyroku sądowego lub prawomocnej decyzji administracyjnej, bądź też ugody zawartej przed sądem lub właściwym organem administracji publicznej, Wydzierżawiający zostanie zobowiązany do podjęcia działań wynikających z przepisów ochrony środowiska lub działań związanych z naprawieniem szkód wynikłych z działalności Dzierżawcy na terenie Przedmiotu Dzierżawy, w tym szkód na osobie, w mieniu i w środowisku, do pokrycia kosztów tych działań o ile nie udowodni, iż szkody te są wyłącznym wynikiem działań lub zaniechań podmiotów innych niż Dzierżawca, za których działania Dzierżawca nie odpowiada.
 19. W celu umożliwienia Wydzierżawiającemu dostępu do mediów magistralnych istniejących lub budowy nowych oraz w przypadku rozwiązania Umowy, Dzierżawca własnym staraniem i kosztem zobowiązuje się na każde wezwanie Wydzierżawiającego, usunąć własne naniesienia, znajdujące się na terenie Przedmiotu Dzierżawy.

STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

§ 6.

1. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem Przedmiotu Dzierżawy oraz w związku z tym nie wnosi i nie będzie w przyszłości wnosić do niego żadnych zastrzeżeń, ani roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę na wyłączenie odpowiedzialności Wydzierżawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Dzierżawy, a Strony niniejszym wyłączają prawo Dzierżawcy do skorzystania w ramach niniejszej Umowy z uprawnień przewidzianych przepisem art. 664 Kodeksu cywilnego.

OCHRONA WIZERUNKU WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 7.

Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie prawa do oznaczeń wykorzystywanych w działalności gospodarczej przez Wydierżawiającego lub PKN ORLEN S.A., w tym prawa do znaków towarowych, oznaczeń niezarejestrowanych oraz firmy podlegają ochronie prawnej na podstawie rejestracji we właściwych urzędach lub przepisów prawa na rzecz Wydierżawiającego lub PKN ORLEN S.A. Jakiegokolwiek użycie wyżej wymienionych oznaczeń bez zgody Wydierżawiającego lub PKN ORLEN S.A. lub w sposób niezgodny z niniejszą Umową jak również upoważnienie osób trzecich do takiego używania będzie stanowiło naruszenie praw Wydierżawiającego lub PKN ORLEN S.A.

KORZYSTANIE PRZEZ OSOBY TRZECIE

§ 8.

Dzierżawca nie może podnająć ani oddać Przedmiotu Dzierżawy do używania ani w żaden inny sposób udostępnić osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy i naliczenia mu kary umownej wskazanej w § 14 ust. 1 Umowy za każdy miesiąc naruszenia tego zobowiązania.

UBEZPIECZENIE

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia, o ile jeszcze nie posiada i dostarczenia w terminie 14 dni (słownie: czternastu) od daty zawarcia niniejszej Umowy, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności (OC delikt i kontrakt) z sumą gwarancyjną min., rozszerzonej o klauzulę szkód wyrządzonych w środowisku z sumą gwarancyjną min. zł (słownie: złotych) oraz o klauzulę OC Dzierżawcy z sumą gwarancyjną zł. Polisa powinna być również rozszerzona do pełnej sumy gwarancyjnej za szkody wyrządzone przez podwykonawców (o ile z nich korzysta) oraz za szkody wyrządzone przez pojazdy niepodlegające obowiązkowym ubezpieczeniom komunikacyjnym.
2. Polisy wymienione w ust.1 obowiązywać powinny od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy, przez cały okres Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu kopię polisy każdorazowo w ciągu 14 dni (słownie: czternastu) od dnia jej zawarcia.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wydierżawiającego o powstaniu szkody, przy czym zgłoszenie to nastąpić powinno nie później niż w ciągu 24 godzin od jej wystąpienia.

NAKLADY

§ 10.

1. Za zastrzeżeniem wyjątku opisanego w § 5 ust. 2 wszelkie przebudowy, zmiany, remonty i ulepszenia dokonywane w Przedmiocie Dzierżawy, niestanowiące nakładów koniecznych związanych z utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego, wydawanej z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.
2. Prace opisane w ust. 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca przeprowadzi na własny koszt i ryzyko, o ile Wydierżawiający nie postanowi inaczej. Dzierżawca nie będzie dochodził od Wydierżawiającego roszczeń z tytułu poczynionych na Przedmiocie Dzierżawy nakładów ulepszeń, jak i wszelkich innych roszczeń z nimi związanych.
3. Strony dopuszczają możliwość odrębnego uregulowania zasad realizacji nakładów i ich rozliczenia w drodze pisemnego porozumienia Stron.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapoznania Wydierżawiającego z planami prac budowlano-remontowych prowadzonych na Przedmiocie Dzierżawy, ich zakresem i sporządzoną dokumentacją. Dokumentacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, może być przedstawiana Wydierżawiającemu etapami, oddzielnie dla każdego ze stadiów prac budowlano-remontowych. Dzierżawca nie może przystąpić do realizacji żadnego z etapów prac, o którym mowa powyżej, bez wcześniejszego uzgodnienia z Wydierżawiającym zakresu i harmonogramu prac związanych z danym etapem prac oraz

uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego na ich przeprowadzenie. Wyzdierżawiający może odmówić wydania zgody na przeprowadzenie danego etapu prac, jeżeli na podstawie przekazanych przez Dzierżawcę informacji stwierdzi, iż planowane czynności związane z realizacją określonych powyżej prac, mogą w jego opinii negatywnie wpłynąć na stan lub wartość nieruchomości, utrudnić prawidłowe funkcjonowanie pozostałych pomieszczeń budynku lub nie gwarantują zachowania zasad bhp i ppoż. Powyższe postanowienia nie dotyczą sytuacji, gdy prace budowlane – remontowe będą podejmowane przez Dzierżawcę dla pilnego zachowania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym bądź zasad bhp i ppoż. Dokumenty, o których mowa w niniejszym ustępie, należy przesłać na adres siedziby Wyzdierżawiającego.

5. Dzierżawca zobowiązany jest przeprowadzić wszelkie prace budowlane zgodnie z wszelkimi normami prawnymi i technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej staranności oraz wg najlepszej, profesjonalnej wiedzy i zgodnie z otrzymanymi pozwoleniami oraz dokumentacją projektową.

ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

§ 11.

1. Po rozwiązaniu Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot Dzierżawy, w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, w stosunku do stanu z dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu. W przypadku pogorszenia Przedmiotu Dzierżawy w stopniu większym niż wynikający z normalnego zużycia, Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt powstałych pogorszeń bądź pokrycia Wyzdierżawiającemu kosztów poniesionych z tytułu przywrócenia stanu poprzedniego czy też pokrycia szkód. Kwoty stanowiące zwrot kosztów Wyzdierżawiającego poniesionych w związku naprawą szkód lub przywróceniem Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego, płatne będą każdorazowo na podstawie not księgowych (obciążeniowych), wystawionych przez Wyzdierżawiającego, z terminem płatności 21 dni (słownie: dwadzieścia jeden) liczonym od dnia jej wystawienia.
2. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni (słownie: trzech) od daty rozwiązania niniejszej Umowy. Podstawą przekazania będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
3. O ile Strony na podstawie odrębnego porozumienia nie postanowią inaczej, po zakończeniu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć nakłady inne niż konieczne, i inne niż te, na które Wyzdierżawiający wyraził zgodę na piśmie, na własny koszt i ryzyko, w sposób gwarantujący, iż stan nieruchomości nie zostanie pogorszony w stosunku do stanu z dnia jej wydania Dzierżawcy.
4. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę zobowiązania opisanego powyżej w ust. 3., Wyzdierżawiający jest upoważniony do usunięcia nakładów na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zachowując roszczenie o naprawienie szkody (wykonanie zastępcze).
5. Dzierżawca do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy usunie cały swój majątek z Przedmiotu Dzierżawy. Jeśli Dzierżawca nie usunie swojego majątku z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie ze zdaniem poprzednim i nie usunie tego majątku w dodatkowym terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania ze strony Wyzdierżawiającego do usunięcia tego majątku z Przedmiotu Dzierżawy, majątek taki uznany zostanie za porzucony, a Wyzdierżawiający będzie upoważniony do postąpienia z takim majątkiem wedle własnego uznania, w tym także do jego utylizacji na koszt Dzierżawcy.

OBOWIĄZYWANIE I WYPowiedzenie Umowy

§ 12.

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.

ROZWIĄZANIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM LUB ZA POROZUMIENIEM STRON

§ 13.

1. Wyzdierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w sytuacji:

- a) niezyskania koncesji na obrót paliwami płynnymi w terminie do 90 dni od daty podpisania niniejszej umowy,
- b) niezawarcia z Wydierżawiającym umowy, której przedmiotem będzie sprzedaż paliw płynnych na rzecz Dierżawcy lub rozwiązanie przez którąkolwiek ze Stron takiej zawartej uprzednio umowy,
- c) korzystania przez Dierżawcę z Przedmiotu Dierżawy niezgodnie z przedmiotem umówionego użytku opisanym w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy;
- d) opóźnień się przez Dierżawcę w zapłacie Czyszu za co najmniej 2 (dwa) okresy płatności, pomimo, że Wydierżawiający uprzedził Dierżawcę udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czyszu;
- e) oddania przez Dierżawcę Przedmiotu Dierżawy do korzystania osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego i utrzymywania tego stanu pomimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego oraz wyznaczenia Dierżawcy w tym celu dodatkowego terminu 14 dni (słownie: czternastu);
- f) dokonania na Przedmiocie Dierżawy nakładów bez wymaganej zgody Wydierżawiającego i nieuregulowania zasad jego przebiegu oraz sposobu rozliczenia nakładów w odrębnym porozumieniu Stron;
- g) nieprzestrzegania przez Dierżawcę postanowień powszechnie obowiązujących zasad bhp, ppoż. lub ochrony środowiska, pomimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego oraz wyznaczenia Dierżawcy w tym celu dodatkowego terminu 5 dni (słownie: pięciu) roboczych;
- h) spowodowania przez Dierżawcę istotnego zagrożenia lub szkód w środowisku, na zdrowiu, mieniu osób trzecich, w szczególności, gdy zagrożenie lub szkoda były wynikiem lekkomyślności lub niedbalstwa Dierżawcy i nie usunięcia zagrożenia, zaprzestania naruszeń, lub naprawy szkód pomimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego oraz wyznaczenia Dierżawcy w tym celu dodatkowego, czternastodniowego terminu;
- i) nie dopełnienia przez Dierżawcę obowiązku ubezpieczenia, o którym mowa w § 9 Umowy, w terminie tam wskazanym;
- j) odmowa podpisania przez Dierżawcę protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 niniejszej Umowy, w terminie tam wskazanym;
- k) nie udzielenia przez Dierżawcę zabezpieczenia zgodnie z § 15 Umowy;
- l) składowania przez Dierżawcę odpadów na terenie Przedmiotu Dierżawy;
- m) naruszenia któregośkolwiek z postanowień § 7 Umowy;
- n) wystąpienie wobec Dierżawcy przesłanek do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego wobec Dierżawcy, przy czym Dierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o zaistnieniu takich okoliczności;
- o) uporczywego nie wywiązywania się z obowiązków utrzymania nieruchomości w czystości oraz jej odśnieżania pomimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego oraz wyznaczenia Dierżawcy w tym celu dodatkowego terminu 5 dni (słownie: pięciu) roboczych.

KARY UMOWNE

§ 14.

1. W razie naruszenia istotnych postanowień niniejszej Umowy wymienionych w § 8, § 13 ust. 1 lit. a), c) – n) Umowy Dierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości miesięcznego Czyszu netto wskazanego w § 4 ust. 2 niniejszej Umowy, z uwzględnieniem waloryzacji, za każde stwierdzone naruszenie.
2. W przypadku naruszenia któregośkolwiek z postanowień § 11 ust. 1- 3 Umowy Dierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego Czyszu netto wskazanego w § 4 ust. 2 Umowy z uwzględnieniem waloryzacji, za każdy dzień zwłoki w wykonaniu obowiązku: zwrotu, uprzątnięcia, przywrócenia do stanu poprzedniego, usunięcia nakładów innych niż konieczne.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych wskazanych w niniejszym paragrafie na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
4. Kara umowna, płatna będzie każdorazowo na podstawie noty księgowej (obciążeniowej), wystawionej przez Wydierżawiającego, z terminem płatności 21 dni (słownie: dwadzieścia jeden) liczonym od dnia jej wystawienia.

ZABEZPIECZENIA

§ 15.

1. Strony ustalają kaucję w wysokości trzykrotności czynszu brutto tj. w kwocie zł jako zabezpieczenie za niezapłacone z tytułu czynszu i opłat należności lub koszty napraw, uprzątnięcia Przedmiotu Dzierżawy przechowania rzeczy pozostawionych przez Dzierżawcę lub usunięcia posadowionych przez niego naniesień oraz kar umownych. Dzierżawca uiszcza kaucję na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr prowadzony przez, w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy.
2. Wydierżawiający ma prawo zatrzymać kaucję w przypadku:
 - a) nieuregulowania przez Dzierżawcę czynszu, opłat za media lub innych refakturowanych na Dzierżawcę opłat,
 - b) zaistnienia konieczności poniesienia kosztów napraw Przedmiotu Dzierżawy lub jego uprzątnięcia.
 - c) na poczet kary umownej zastrzeżonej niniejszą Umową.
3. Kaucja stanowić będzie ewentualne zabezpieczenie za nieuregulowane przez Dzierżawcę względem Wydierżawiającego należności.
4. Kaucja, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, jeżeli nie będzie podstaw do jej potrącenia podlega zwróceniu Dzierżawcy na jego pisemny wniosek wskazujący numer rachunku bankowego na który zwrot ma być dokonany, nie wcześniej niż w ciągu 45 i nie później niż 60 dni po rozwiązaniu Umowy.
5. Wydierżawiający ma prawo do żądania zwrotu poniesionych wszelkich kosztów ponad kwotę kaucji w przypadku wystąpienia sytuacji, gdy niezapłacone przez Dzierżawcę: Czynsz, opłaty eksploatacyjne, koszty napraw lub naliczone kary umowne przekroczą ustaloną kwotę kaucji.
6. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
7. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy, bezpośrednio po zawarciu niniejszej Umowy, Dzierżawca na swój koszt, złoży przed notariuszem oświadczenie o poddaniu się egzekucji w odniesieniu do wydania Przedmiotu Dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej Umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego
8. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji stanowi **Załącznik Nr 8** do niniejszej Umowy.
9. Wydierżawiający ma prawo do żądania zwrotu poniesionych wszelkich kosztów ponad kwotę kaucji w przypadku wystąpienia sytuacji, gdy niezapłacone przez Dzierżawcę: Czynsz, opłaty eksploatacyjne, koszty napraw lub naliczone kary umowne przekroczą ustaloną kwotę kaucji. Zwrot powinien nastąpić w terminie 21 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego dokumentu obciążeniowego.

DANE ADRESOWE I KONTAKTOWE

§ 16.

Przedstawicielami Stron wyznaczonymi do kontaktu w ramach realizacji niniejszej Umowy związanych z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy będą:

Ze strony Wydierżawiającego:

.....
ul.
Tel: +48.....
Mail:

Ze strony Dzierżawcy:

.....
ul.
Tel: +48.....
Mail:

Zmiana danych do kontaktu w związku z wykonywaniem Umowy nie wymaga formy aneksu i obowiązuje od pisemnego poinformowania Strony o zmianie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17.

1. Wszelkie zmiany Umowy mogą być dokonane jedynie za zgodną wolą obu Stron w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem odstępstw od tej reguły wskazanych wprost w treści Umowy.
2. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może przenieść całości, ani części praw (w tym wierzytelności) i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na jakąkolwiek osobę третią.
3. Dzierżawca przy czynnościach niezbędnych do utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, może korzystać z pomocy osób третích. Odpowiedzialność Dzierżawcy w takim przypadkach wobec Wydierżawiającego za działania oraz zaniechania osób третích oparta jest na zasadzie ryzyka.
4. Wszelkie odniesienia do ustaw lub przepisów prawa obejmują wszelkie ustawy lub przepisy prawa, które je zmieniają lub zastępują, lub które je zmieniły lub zastąpiły oraz obejmują wszelkie rozporządzenia wydane na mocy takich ustaw;
5. Dzierżawca oświadcza, że nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji, nie zostało otwarte wobec niego postępowanie restrukturyzacyjne oraz, że nie istnieją podstawy do złożenia wniosku o ogłoszenie jego upadłości lub likwidacji lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. Jednocześnie Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić Wydierżawiającego w przypadku złożenia wobec niego wniosku o ogłoszenie upadłości lub o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego - niezwłocznie po zaistnieniu takiej sytuacji.
6. W celu uchylenia wątpliwości Strony postanawiają, że jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub będzie obarczone inną wadą prawną, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia Umowy. W odniesieniu do postanowień dotkniętych nieważnością lub takich, które okażą się niewykonalne Strony wynegocjują w dobrej wierze, w miarę możliwości, alternatywne postanowienia, które będą wiążące i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron z Umowy.
7. Spory wynikające z realizacji Umowy, których Strony nie rozwiążą w sposób polubowny w ciągu 30 dni od jego zaistnienia, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla miasta Płock.
8. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca.
9. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron.
10. Integralną część Umowy stanowią Załączniki:

Załącznik nr 1 – Oznaczenie, opis i wyposażenie Przedmiotu Dzierżawy

Załącznik nr 2 – Wykaz środków trwałych

Załącznik nr 3 – Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 27 maja 2020r., znak: WSI.511.3.2019.IŁ.5.

Załącznik nr 4 – Decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 23 września 2021r., znak: WA.RUZ.4210.262.2021.WP

Załącznik nr 5 – Raport z badań stanu środowiska gruntowo-wodnego.

Załącznik nr 6 – Zakres badań środowiska wodno-gruntowego.

Załącznik nr 7 – Klauzule dodatkowe.

Załącznik nr 8 – Wzór notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: