

GM-DN-I.6845.163.2020

UMOWA DZIERŻAWY

9/GM/21



zawarta w dniu ²¹.01.2021 r. pomiędzy Gminą Lublin reprezentowaną przez:
Arkadiusza Nahuluka – Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin, pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Lublin mocą aktu notarialnego z dnia 23.12.2016 roku Rep. A nr 10101/2016, zmienionego aktem notarialnym z dnia 29.06.2017 roku Rep. A nr 4938/2017 zmienionego aktem notarialnym z dnia 23.01.2019 roku Rep. A nr 535/2019, zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Wydzierżawiającym”, a

Lubelską Akademią Futbolu Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie przy: Krakowskie Przedmieście 37, 20-076 Lublin,
NIP: 7123408914
REGON: 387328232, KRS: 0000865338
reprezentowaną przez:
Zbigniewa Jakubasa – Prezesa Zarządu Spółki
Agnieszka Juścińską – Wiceprezesa Zarządu Spółki

zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Dzierżawcą.”

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest ujawnionym w Dziale II właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 13,2338 ha, stanowiącej działkę nr 3/2 (obr. 17, ark. 2) o powierzchni ewidencyjnej 9,4392 ha położoną w Lublinie przy ul. Przeskok, działkę nr 3/2 (obr. 17, ark. 1) o powierzchni 2,1428 ha położoną w Lublinie w pobl. ul. Krochmalnej oraz działkę nr 3/1 (obr. 17, ark. 2) o powierzchni ewidencyjnej 1,6518 ha położoną przy ul. Ciepłej.

2. Wydierżawiający po uzyskaniu zgody Rady Miasta Lublin wyrażonej w Uchwale Nr 709/XXII/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 15 października 2020 r. „w sprawie wydierżawienia nieruchomości Gminy Lublin położonych w Lublinie przy ul. Przeskok, ul. Krochmalnej” oddaje w dzierżawę część nieruchomości, o której mowa w ust. 1 o łącznej powierzchni 11,5820 ha zaznaczoną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy tj. działkę nr 3/2 (obr. 17, ark. 2) o powierzchni ewidencyjnej 9,4392 ha położoną w Lublinie przy ul. Przeskok oraz działkę nr 3/2 (obr. 17, ark. 1) o powierzchni 2,1428 ha położoną w Lublinie w pobl. ul. Krochmalnej, z przeznaczeniem na cele sportowe i rekreacyjne tj. budowę i prowadzenie obiektu szkoleniowego o nazwie „Lubelska Akademia Futbolu”.

3. Wydierżawiający udziela zgody na dysponowanie przez Dzierżawcę przedmiotem umowy, o którym mowa w ust. 2, na cele budowlane w zakresie budowy obiektu szkoleniowego o nazwie „Lubelska Akademia Futbolu” obejmującego realizację siedmiu boisk piłkarskich w tym jednego lub dwóch zadaszonych; obiektu trenigowo-szkoleniowego w tym hali sportowej z zapleczem socjalnym, noclegowym, rehabilitacyjnym i gastronomicznym; budynku technicznego, infrastruktury drogowej i parkingowej oraz przestrzeni rekreacyjnej przed budynkiem Lubelskiej Akademii Futbolu zgodnie, z uzyskanymi własnym staraniem i kosztem decyzjami pozwolenie na budowę organu administracji budowlanej oraz innymi wymaganymi w tym zakresie zgodami i pozwoleniami z zastrz. uprzedniej realizacji postanowień ust. 4.

Nr dokumentu Mdok: 149347/11/2020

4. Wyzierżawiający oświadcza, że akceptuje obecny Projekt Zagospodarowania Terenu (stanowiący załącznik do niniejszej Umowy). Strony zgodnie oświadczają, że każdorazowej pisemnej zgody Wyzierżawiającego wymagają, również ewentualne zmiany zamierzeń inwestycyjnych, o których mowa w ust. 3 mające miejsce zarówno na etapie projektowania jak również w trakcie realizacji inwestycji. Strony dopuszczają rozszerzenie w przyszłości zakresu zagospodarowania przedmiotu Umowy (poza zakres opisany w Umowie) – przy zachowaniu celu wskazanego w pkt. 3 – poprzez aneksowanie niniejszej Umowy.

§ 2

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony 30 lat, poczynając od dnia zawarcia niniejszej umowy.

2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie pisemnego protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego w terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

§ 3

Wyzierżawiający oświadcza, że:

1) przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 ust. 2 jest obciążony szczegółowo opisanymi w Dziale III ograniczonymi prawami rzeczowymi tj:

a) służebnością przesyłu na rzecz Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,

b) służebnością przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,

2) w stosunku do działki nr 3/2 (obr. 17, ark. 1) został złożony wniosek o zasiedzenie przez Lubelski Klub Jeździecki.

§ 4

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu umowy i jest on zdalny do umówionego użytku oraz że będzie w okresie obowiązywania niniejszej umowy respektował obciążające przedmiot umowy ograniczone prawa rzeczowe, o których mowa w § 3 a ewentualnych, koniecznych zmian w związku z prowadzoną inwestycją, przebiegu sieci, których dotyczą służebności każdorazowo dokona za pisemną zgodą ich dysponentów.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wynikłą z wykonywania ograniczonych praw rzeczowych o których mowa w § 3 pkt. 1 bądź wynikłych z utraty przez Wyzierżawiającego prawa własności przedmiotu umowy w zakresie opisanym w § 3 pkt 2. Dzierżawca niniejszym zrzeka się jakichkolwiek roszczeń, które mogłyby powstać w stosunku do Wyzierżawiającego w związku z okolicznościami o których mowa w § 3 pkt. 1 powyżej.

3. Dzierżawca oświadcza, że jest podmiotem o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 935, 1086) i niniejszą umowę zawiera w związku z wykonywaną działalnością gospodarczą.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o zmianie statusu, o którym mowa w ust. 3, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.

5. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wyzierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w umowie. W przypadku zmiany adresu bez dopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym,

korespondencję doręczoną na adres wskazany w umowie bądź uprzednio zmieniony na zasadach określonych w zdaniu pierwszym, uważa się za doręczoną skutecznie.

§ 5

1. W razie wątpliwości powierzchni oraz granice przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 ust. 2 winien określić i wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta z zastrz. ust. 2.

2. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu zmiany, w związku z ust. 1 będą obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu przez Dzierżawcę stosownego wniosku udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

3. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni przedmiotu dzierżawy wynikająca z przedłożonej inwentaryzacji geodezyjnej wykonanej przez uprawnionego geodetę nie stanowi wady rzeczy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

4. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni przedmiotu dzierżawy wynikająca z przedłożonej przez Dzierżawcę inwentaryzacji geodezyjnej nie ma wpływu na zmianę stawki czynszu, o którym mowa w § 8 niniejszej umowy.

§ 6

1. Dzierżawca oświadcza, że budowa obiektu szkoleniowego o nazwie „Lubelska Akademia Futbolu”, o którym mowa w § 1 ust. 2 wymaga realizacji w dwóch etapach:

1). I etap inwestycji - dotyczy budowy 4 boisk piłkarskich w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin,

2). II etap inwestycji – dotyczy budowy 3 boisk wraz z infrastrukturą, obiektu treningowo-szkoleniowego wraz z halą sportową z zapleczem socjalnym, noclegowym, rehabilitacyjnym, gastronomicznym, budynku technicznego, infrastruktury drogowej i parkingowej oraz przestrzeni rekreacyjnej, których realizacja wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin.

2. Dzierżawca, celem realizacji w oparciu o ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin I etapu inwestycji, o którym mowa w ust. 1 pkt.1 zobowiązany jest do uzyskania w terminie do **31.05.2021 r.** własnym staraniem i kosztem decyzji pozwolenie na budowę organu administracji budowlanej oraz innych wymaganych w tym zakresie zgód i pozwoleń.

3. Termin, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy II etapu inwestycji, której realizacja wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin. Odnośnie tego etapu realizacji inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania własnym staraniem i kosztem decyzji pozwolenie na budowę organu administracji budowlanej oraz innych wymaganych w tym zakresie zgód i pozwoleń w terminie **czterech miesięcy** od dnia wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację przedsięwzięcia.

4. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z jego wyłącznej winy z postanowień ust. 2 i 3 Wyzdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. W takim przypadku Wyzdierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu w jakiegokolwiek formie jakichkolwiek nakładów i opłat poniesionych przez Dzierżawcę z zastrz. ust. 5 i 6.

5. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku gdy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin w zakresie umożliwiającym realizację II etapu inwestycji opisanego w zapisie ust. 1 pkt. 2 nie wejdzie w życie do dnia 30 września 2021 r. możliwa jest renegotjacja zapisów umownych dotyczących realizacji i zakresu tego etapu inwestycji.

6. Również w przypadku gdy w stosunku do działki nr 3/2 (obr. 17 ark. 1) w wyniku trwającego procesu o zasiedzenie tej działki przez Lubelski Klub Jeździecki, Sąd wyda zakaz zabudowy nieruchomości przez Dzierżawcę – Strony dopuszczają możliwość zmiany zapisów Umowy w zakresie realizacji II etapu inwestycji.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do realizacji zgodnie z wydanymi w tym zakresie decyzjami i zezwoleniami organu administracji budowlanej:

1) I etapu inwestycji, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 w terminie do dnia **30.09.2021 r.**, z zastrz. § 8 ust. 14.

2) II etapu inwestycji, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 w terminie do dnia **31.10.2022 r.** przy założeniu wejścia w życie zmiany planu opisanego w § 6 ust. 3 Umowy do dnia 31 maja 2021 r. W przypadku opóźnienia wejścia w życie planu w stosunku do terminu określonego powyżej – termin realizacji Inwestycji ulega przesunięciu o ilość dni opóźnienia w stosunku do daty wejścia w życie MPZP.

2. Strony ustalają, że w przypadku gdy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin opisana w § 6 ust. 3 Umowy nie wejdzie w życie do dnia 30.06.2021 r. Dzierżawca uprawniony będzie - według własnego wyboru - do realizacji II etapu inwestycji w oparciu o ustalenia dotychczas obowiązującego MPZP – w takim przypadku realizacja II etapu w takim kształcie będzie traktowana jako należyte wykonanie Umowy przez Dzierżawcę.

3. Na okoliczność udokumentowania wykonania zobowiązań, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu wydane na jego rzecz przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin ostateczne decyzje pozwolenie na użytkowanie lub stanowiska organu równoważne tym dokumentom.

4. Strony zgodnie ustalają, że terminy realizacji etapów inwestycji, o których mowa w ust. 1 mogą ulec zmianie w drodze aneksu do umowy. Warunkiem zmiany terminów umownych wykonania poszczególnych etapów inwestycji jest zgodne stwierdzenie przez Strony umowy, na należycie umotywowany wniosek Dzierżawcy, konieczności takiej zmiany.

5. W przypadku nie zrealizowania przez Dzierżawcę etapu inwestycji, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 1 bądź nie dopuszczenia go do użytkowania przez stosowne organy architektoniczno–budowlane, z wyłącznej winy Dzierżawcy- w terminie określonym w ust. 1 pkt. 1 niniejszego paragrafu – Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania Umowy z Dzierżawcą bez zachowania okresu wypowiedzenia, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego jakichkolwiek nakładów i opłat poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy, to jest w szczególności dotyczących przygotowania inwestycji, posadowienia budowli, budynków itp. w jakiegokolwiek formie. W takim przypadku Wydierżawiający może wedle uznania przejąć przedmiot umowy w stanie w jakim się on znajduje lub żądać przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego.

§ 8

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot dzierżawy opisany w § 1 ust. 2 płatny w stosunku miesięcznym, wynosi **4600,00 zł netto** (słownie: cztery tysiące sześćset 100/00 złotych) plus obowiązujący podatek VAT, z zastrz. ust. 3 i 4.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz z dołu w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto Nr 92 1240 1503 1111 0010 0125 4090 BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. w Warszawie – V Oddział w Lublinie. W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik inflacji określony przez GUS. Aktualizacja czynszu nie wymaga formy aneksu do umowy dzierżawy lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego dokonanego do końca I półrocza danego roku kalendarzowego i jest skuteczna od początku tego roku. Pierwsza aktualizacja nastąpi w 2022 r.

4. Jeżeli pomimo aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego, na zasadach opisanych w ust. 3, czynsz dzierżawny na skutek zmiany wartości przedmiotu umowy, spowodowanej okolicznościami innymi niż inwestycja zrealizowana przez Dzierżawcę na przedmiocie umowy, będzie odbiegał od stawek rynkowych dla dzierżawy obiektów sportowych, Wydierżawiający będzie mógł dostosować czynsz dzierżawny do obowiązujących stawek rynkowych nie częściej niż jeden raz na 5 lat przy czym:

1) pierwsze dostosowanie czynszu może nastąpić po pięciu latach licząc od 1 stycznia roku kalendarzowego następującego po dacie uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin lub równoważnego temu dokumentowi stanowiska ww. organu,

2) Wydierżawiający dokona ustalenia nowej stawki czynszu dzierżawnego i prześle Dzierżawcy propozycję aneksu z nowym czynszem dzierżawnym najpóźniej do dnia 30 czerwca danego roku. W przypadku akceptacji przez Dzierżawcę zaktualizowanej stawki czynszu, nowy czynsz dzierżawny obowiązywał będzie od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego.

3) dopuszcza się wzrost wartości czynszu maksymalnie o 25% dotychczasowej stawki czynszu netto - w wyniku każdorazowego dostosowania stawki czynszu o którym mowa wyżej.

5. W przypadku gdy Dzierżawca uzna, że stawka czynszu dzierżawnego zaproponowana przez Wydierżawiającego w propozycji aneksu, o którym mowa w ust. 4 pkt. 2 niniejszego paragrafu odbiega od rzeczywistych stawek rynkowych, może na własny koszt zlecić niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego w celu ustalenia właściwej stawki rynkowej czynszu dzierżawnego dla przedmiotu dzierżawy, który Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu w terminie do dnia 30 października danego roku.

6. W przypadku gdy kwota czynszu dzierżawnego ustalonego w operacie szacunkowym będzie niższa aniżeli kwota zaproponowana w aneksie o którym mowa w ust. 4 pkt. 2 niniejszego paragrafu Wydierżawiający zastrzega sobie prawo skierowania operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego (o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu) do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub innego organu uprawnionego do oceny rzeczoznawców majątkowych. W przypadku negatywnej oceny ww. operatu szacunkowego przez uprawnioną

organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych obowiązywać będzie stawka czynszu dzierżawnego zaproponowana przez Wydzierżawiającego.

7. W przypadku pozytywnej oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego przez uprawnioną organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub innego organu uprawnionego do oceny rzeczoznawców majątkowych, obowiązywać będzie stawka czynszu dzierżawnego ustalonego w operacie szacunkowym z zastrz. ust. 8.

8. Wydzierżawiający zastrzega brak zmiany czynszu dzierżawnego w przypadku gdy kwota czynszu dzierżawnego ustalonego w operacie szacunkowym będzie niższa aniżeli dotychczasowa kwota czynszu dzierżawnego.

9. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydzierżawiającego kwotę **20000,00 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy 100/00 złotych) tytułem kaucji, która winna wpłynąć na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy.

10. Kaucja, o której mowa w ust. 9, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłóce w płatności czynszu dzierżawnego lub niewypełnienia innych postanowień umowy, zostanie zaliczona wraz z odsetkami powstałymi na oprocentowanym rachunku bieżącym w banku obsługującym Wydzierżawiającego, na poczet ewentualnych zaległości czynszowych Dzierżawcy lub innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

11. Kaucja, o której mowa w ust. 9, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i uregulowania wszelkich wynikających z niej zobowiązań wobec Wydzierżawiającego zostanie Dzierżawcy zwrócona wraz z odsetkami powstałymi z tytułu zdeponowania jej na rachunku bieżącym w banku obsługującym Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty złożenia przez Dzierżawcę pisemnego wniosku, w którym poda numer rachunku bankowego na który winna być zwrócona.

12. Kaucja winna być wpłacona na rachunek bankowy Urzędu Miasta Lublin w Banku PEKAO S.A. V Oddział Lublin nr 77 1240 1503 1111 0010 0198 3509.

13. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy, oświadczeń w formie aktu notarialnego sporządzonego na koszt Dzierżawcy, w których podda się on egzekucji:

1) z art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 90 dni po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w szczególności z przyczyn:

a) nie uzyskania w terminach, o których mowa w § 6 ust. 2 i 3 z wyłącznej winy Dzierżawcy decyzji pozwolenia na budowę dotyczących budowy danego etapu inwestycji,

b) niezrealizowania przez Dzierżawcę z jego wyłącznej winy w terminach określonych w § 7 ust. 1 pkt. 1 tego etapu inwestycji,

c) dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 2 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,

d) pozostawania Dzierżawcy w zwłóce w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia mu przez Wydzierżawiającego dodatkowego 3 miesięcznego terminu do zapłaty.

2) z art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 90 dni po wygaśnięciu umowy z powodu upływu czasu na jaki została zawarta.

3) z art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c. co do zapłaty zobowiązań finansowych wobec Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, w wysokości powstałego zadłużenia na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, a w szczególności:

a) zaległości czynszowych wraz z należnymi odsetkami, o których mowa w § 8 ust. 2 nie więcej jednak niż do kwoty 50000,00-zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 100/00 złotych) płatnych w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy przy czym w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie Wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu do dnia 01.01.2054 r. a warunkiem wszczęcia egzekucji z tego aktu będzie zaleganie z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy.

b) kary umownej określonej w ust. 14 niniejszego paragrafu nie więcej jednak niż do kwoty 500000,00-zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 100/00 złotych) płatnej w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy przy czym w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie Wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu do dnia 31.12.2021 r. a warunkiem wszczęcia egzekucji z tego aktu będzie zaleganie z zapłatą kary umownej.

14. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w związku z niedotrzymaniem terminu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt.1 z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wyzierżawiającego karę umowną w wysokości **500000,00 zł** (słownie: pięćset tysięcy 100/00 złotych).

15. Wyzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną powyżej karę umowną.

§ 9

1. Stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują opłat z tytułu dostarczanej do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp.
2. Za doprowadzenie mediów do przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym jak i finansowym Dzierżawca.
3. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami zawartymi z dostawcami mediów.
4. Odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody wynikłe ze zdarzeń losowych zaistniałych na przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność związaną z ewentualnymi uchybieniami lub nieprawidłowościami, związanymi z realizacją inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 2 i 3 lub prowadzoną działalnością gospodarczą na przedmiocie umowy.

§ 10

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania należytego porządku na zajmowanym terenie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
2. Wyzierżawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotu umowy w każdym czasie w celu sprawdzania czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 11

1. Strony niniejszej umowy ustalają, że Dzierżawca może w okresie obowiązywania niniejszej umowy oddać - w zakresie prowadzonej działalności zarobkowej - w części przedmiot umowy osobie trzeciej do korzystania, w tym go poddzierżawiać lub podnajmować wyłącznie w związku z realizacją celów sportowo-szkoleniowych, sportowych, gastronomicznych, rekreacyjnych, medyczno - rehabilitacyjnych w zakresie rozwoju kultury fizycznej na rzecz odbiorców świadczonych przez Lubelską Akademię Futbolu usług np. klubów sportowych, szkół, szkółek sportowych lub innych podmiotów prowadzących działalność, w tym również gospodarczą w tym zakresie.
2. Poddzierżawa/podnajem lub nieodpłatne oddanie przedmiotu umowy do korzystania na cele inne aniżeli mowa w ust. 1, na okres dłuższy niż 1 rok wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
3. W przypadku zawarcia przez Dzierżawcę umów, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wyzdierżawiającego 50% uzyskanych miesięcznie zysków z tego tytułu. Kwota, należna Wyzdierżawiającemu zostanie doliczona do miesięcznego czynszu dzierżawnego, po dostarczeniu Wyzdierżawiającemu przez Dzierżawcę kopii ww. umów.
4. W przypadku zawarcia umów o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wyzdierżawiającemu kopii tych umów w terminie 14 dni od dnia ich podpisania.
5. Po dopuszczeniu do użytkowania obiektu szkoleniowego o nazwie „Lubelska Akademia Futbolu” w trakcie jego prowadzenia Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego oraz organu administracji budowlanej budować żadnych budynków, budowli lub obiektów budowlanych na przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca nie ma prawa przenosić praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich z zastrz. ust. 1 i 2.
7. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę powyższych obowiązków, dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 2 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, nieprzestrzegania innych postanowień niniejszej umowy lub pozostawiania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia mu przez Wyzdierżawiającego dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty (art. 703 kc) – Wyzdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. Wypowiedzenie Umowy z przyczyn wskazanych w ust. 7 powyżej wymaga uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawcy do należytego wykonywania Umowy i udzielenie mu w tym zakresie dodatkowego – co najmniej miesięcznego terminu do - usunięcia uchybień szczegółowo opisanych w wezwaniu z wyłączeniem sytuacji o której mowa w art. 703 kc.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonywania remontów i modernizacji w ramach bieżącego utrzymania przedmiotu umowy własnym staraniem i kosztem.

§ 12

1. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji gdy nieruchomości będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędną do realizacji miejskiej inwestycji celu publicznego z wyłączeniem realizacji obiektów sportowych, sportowo-szkoleniowych, oświatowych oraz urzędów umowa może zostać rozwiązana przez Wyzdierżawiającego z zachowaniem 12 (dwunasto) - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrz. ust. 7 niniejszego paragrafu.

2. Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca jest zobowiązany do przekazania Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu umowy dzierżawy w stanie w jakim on się znajduje z zastrz. ust. 6 i 8 oraz § 7 ust. 5.

3. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać przedmiot umowy Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do 90 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.

4. O terminie przekazania przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego na piśmie skutecznie doręczonym najpóźniej na 3 dni robocze przed terminem przekazania również przypadającym na dzień roboczy.

5. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 3, do czasu dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź jego eksmisji wykonanej z powództwa Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydzierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200%, kwoty czynszu brutto przypadającej za ostatni umowny okres płatności.

6. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy ani na doprowadzenie go do stanu pierwotnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy dzierżawy za wyjątkiem sytuacji określonej w ust. 1 w związku z ust. 7.

7. Dzierżawca jest zobowiązany najpóźniej w terminie do 12 miesięcy od dnia oddania obiektu szkoleniowego do użytkowania przedstawić Wydzierżawiającemu dokumenty księgowe dokumentujące wartość poniesionych na nieruchomości nakładów (wartość zainwentaryzowanych środków trwałych). W przypadku rozwiązania niniejszej umowy w oparciu o postanowienie ust. 1 Wydzierżawiający zatrzyma w dniu zwrotu przedmiotu umowy pozostawione na nim nakłady, które składają się na obiekt szkoleniowy wraz z boiskami i zapleczem technicznym, poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy za zwrotem Dzierżawcy sumy pieniężnej stanowiącej iloczyn wartości pozostawionych na nieruchomości nakładów określonej zgodnie ze zdaniem poprzedzającym i ułamek $n/30$, gdzie n będzie stanowiło ilość lat pozostałą do zakończenia umowy zgodnie z § 2 ust. 1 liczoną od dnia rozwiązania umowy.

8. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy przed upływem terminu określonego w § 2 ust. 1 z powodu utraty, z przyczyn niezależnych od jego woli, prawa własności do przedmiotu dzierżawy w zakresie opisanym w § 3 pkt. 2 oraz ograniczonych praw rzeczowych; w szczególności nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy pod żadnym tytułem prawnym – ust. 7 niniejszego paragrafu nie stosuje się. Postanowienie to nie określa sytuacji prawnej Dzierżawcy względem osoby, która stała się właścicielem nieruchomości w następstwie jej utraty przez Gminę w warunkach określonych w zdaniu 1.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia na preferencyjnych warunkach do korzystania zrealizowanych na przedmiocie umowy obiektów sportowych na rzecz Gminy poprzez udostępnianie na rzecz młodzieży szkolnej. Przy czym szczegółowe warunki tego zobowiązania Strony określą w odrębnym porozumieniu podpisanym po zrealizowaniu inwestycji.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii urządzeń podziemnych,

przebiegających przez dzierzawiony teren zgodnie ze służebnościami o których mowa w § 3 pkt. 1 lit. a i b.

3. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 2, określa wykonawca ww. prac.

4. Dierzawcy nie przysługuje z tytułu wykonania prac, o których mowa w ust. 2, od Wydzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie.

§ 14

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie przedmiotu dzierzawy pokrywa Dierzawca.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Dla rozstrzygnięcia sporów na tle niniejszej umowy właściwe są Sądy Powszechne w Lublinie.

§ 18

Umowa niniejsza została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: po dwa dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA:

PREZES

Zbigniew Jakubas

Agnieszka Juszyńska

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DYREKTOR
WYDZIAŁU GOSPODAROWANIA MIENIEM
mgr Sebastian Nahulak

RADCA PRAWNY

Sebastian Wawruch
Lb-1609

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy nr 9/GM/21.....



WYDZIAŁ KADASTROWY
Urząd Miejski w Gdyni
[Signature]

