

zawarta w dniu 28.11.2019 r. pomiędzy Gminą Lublin reprezentowaną przez: Agnieszkę Mochol-Dul – Zastępcę 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. nr [] zmienionego aktem notarialnym z dnia 29.06.2017 roku Rep. nr [] oraz z dnia 23.01.2019 roku Rep. nr [] zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Wydzierżawiającym”,

a
Real Estate Investment Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą przy Al. Jana Pawła 22, 00-133 Warszawa, wpisany do księgi rejestrowej Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonej przez VII Wydział Cywilny Rejestrowy Sądu Okręgowego w Warszawie pod numerem RFI 1542, REGON: 368982535, NIP: 1070039597
reprezentowany przez:

zwanym w dalszej części niniejszej umowy Dzierżawcą.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście (przed lokalem przy ul. Krakowskie Przedmieście w Lublinie), stanowiącej część działki nr [] (obr. [], ark. [], o pow. 38,00 m² tzw. „deptaka”, zaznaczoną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy, z przeznaczeniem na wygrodenie barierkami metalowymi strefy bezpieczeństwa przed kamienicą przy ul. Krakowskie Przedmieście dla potrzeb remontu elewacji tej kamienicy.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest podmiotem o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 118) i niniejszą umowę zawiera w związku z wykonywaną działalnością.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o zmianie statusu, o którym mowa w ust. 2, w dniu zaistnienia zmiany.

4. Umowa wiąże strony od dnia 20.02.2019 r. do dnia 19.02.2022 r.

5. Okres obowiązywania niniejszej umowy obejmuje czas niezbędny na wykonanie demontażu strefy bezpieczeństwa po uprzednim wykonaniu prac oraz przywrócenie przedmiotu umowy do stanu pierwotnego pod rygorem postanowień § 7 ust. 3.

6. Dzierżawca oświadcza, że jest w posiadaniu przedmiotu umowy opisanego w § 1 ust. 1 i w związku z tym jest mu znany stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydzierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w umowie. W przypadku zmiany adresu bez dopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym korespondencji, doręczoną na adres wskazany w umowie bądź uprzednio zmieniony na zasadach określonych w zdaniu pierwszym, uważa się za doręczoną skutecznie.

8. Stan faktyczny przedmiotu umowy określa protokół z oględzin nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną sporządzony w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego oraz właściwego organu administracji budowlanej dokonywać zmian dotyczących zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, wprowadzania nowych elementów tego zagospodarowania w tym budowy obiektów i urządzeń trwale związanych z gruntem.

2. W razie naruszenia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wyzierzawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 3

1. Bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go poddzierzawiać oraz zawierać innych umów obligacyjnych.

2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę powyższych obowiązków, dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 1 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, nieprzestrzegania zapisów § 6, bądź innych postanowień niniejszej umowy lub pozostawania w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego Wyzierzawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy opisany w § 1 ust. 1, obliczony w stosunku miesięcznym wynosi 627,00 zł (słownie złotych: sześćset dwadzieścia siedem 00/100) plus obowiązujący podatek VAT z zastrz. ust. 2 i 4.

2. Czynsz dzierżawny za okres od 20.02.2019 r. do dnia 30.11.2019 r. w łącznej kwocie 5831,10 zł netto (słownie: pięć tysięcy osiemset trzydzieści jeden złotych 10/100) Dzierżawca zobowiązuje się uiścić w dwóch ratach w wysokości:

- 1) 2915,55 zł netto plus obowiązujący podatek VAT (słownie: dwa tysiące dziewięćset piętnaście złotych 55/100) płatny do dnia 10.12.2019 r.
- 2) 2915,55 zł netto plus obowiązujący podatek VAT (słownie: dwa tysiące dziewięćset piętnaście złotych 55/100) płatny do dnia 10.01.2020 r.

Czynsz należy uiścić na konto Nr BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. w Warszawie- V Oddział w Lublinie. W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. Czynsz dzierżawny w kwocie, o której mowa w ust. 1 z zastrz. ust. 4, za okres od 01.12.2019 r. do 19.02.2022 r., Dzierżawca zobowiązany jest uiścić co miesiąc z dołu w terminie do 10- dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto Nr

BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. w Warszawie - V Oddział w Lublinie.

W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego dokonanego do końca I półrocza danego roku kalendarzowego i jest skuteczna od początku tego roku.

5. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wyzierżawiającego kwotę 1542,42 zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset czterdzieści dwa 42/100) tytułem kaucji, która winna wpłynąć na konto Wyzierżawiającego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

6. Kaucja, o której mowa w ust. 4, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego lub niewypełnienia innych postanowień umowy, zostanie zaliczona wraz z odsetkami powstałymi na oprocentowanym rachunku bieżącym w banku obsługującym Wyzierżawiającego, na poczet ewentualnych zaległości czynszowych Dzierżawcy lub innych roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

7. Kaucja, o której mowa w ust. 4, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wyzierżawiającego zostanie Dzierżawcy zwrócona w terminie 7 dni od dnia protokolarnego wydania nieruchomości Wyzierżawiającemu wraz z odsetkami powstałymi z tytułu zdeponowania jej na rachunku bieżącym w banku obsługującym Wyzierżawiającego.

8. Kaucja winna być wpłacona na konto Urzędu Miasta Lublin w Banku PEKAO S.A. V Oddział Lublin nr

§ 5

1. Za doprowadzenie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym, jak i finansowym Dzierżawca.

2. Stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują opłat z tytułu dostarczanej do przedmiotu umowy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp.

3. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami.

4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku zdarzeń zaistniałych na przedmiocie dzierżawy. Powyższe nie dotyczy szkód wywołanych wyłącznym działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego.

§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania należytego porządku na przedmiocie umowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania poniższych zaleceń:
- zabrania się ustawiania np. rusztowań, itp. bez zabezpieczenia podłoża;

- zabrania się ustawiania jakichkolwiek elementów metalowych bezpośrednio na nawierzchni;
- zabrania się przesuwania przedmiotów, które mogłyby skutkować uszkodzeniem nawierzchni;
- zabrania się mocowania elementów rusztowań do powierzchni za pomocą szpil i innych przedmiotów mocujących, które wymagają ingerencji w nawierzchnię;
- zabrania się rysowania na nawierzchni oraz stosowania środków chemicznych;
- zabezpieczenia nawierzchni przed zniszczeniem;
- likwidacji szkód powstałych w czasie korzystania z terenu (w tym naprawy na własny koszt ewentualnych uszkodzeń nawierzchni);
- zachowania dystansu ochronnego (min. 0,5 m) dla drzew, urządzeń infrastruktury ulicznej (latarnia, znaki drogowe, kosze na śmieci oraz min. 1,20 m od ławek dwustronnych);
- zachowania swobodnego dostępu do sklepów i bram wejściowych oraz zachowania drożności dróg pożarowych w sposób nienaruszający elementów architektury deptaka i konstrukcji nawierzchni nieruchomości.

§ 7

1. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji, gdy nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację lub zamiar Wydierżawiającego rozporządzenia nim w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 1 - dniowego okresu wypowiedzenia.

2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w § 2 ust. 1 i § 3 ust. 2 nie później niż w terminie 14 dni, a w przypadku wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta – w ostatnim dniu obowiązywania umowy przekazać przedmiot umowy Wydziałowi Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Lublin.

3. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego usunięcia nakładów, doprowadzenia do stanu pierwotnego i protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź jego eksmisji wykonanej z powództwa Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % kwoty netto czynszu, określonej w § 4 ust. 1 plus obowiązujący podatek VAT.

4. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy ani na doprowadzenie go do stanu pierwotnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.

5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy dzierżawy z powodu utraty, z przyczyn niezależnych od jego woli, prawa własności do przedmiotu dzierżawy; w szczególności nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy. Postanowienie to nie określa sytuacji prawnej Dzierżawcy względem osoby, która stała się właścicielem nieruchomości

w następstwie utraty prawa własności tej nieruchomości przez Gminę, w warunkach określonych w zdaniu 1.

6. W przypadku gdy nieruchomość stanie się zbędna na cel określony w § 1 ust. 1 umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, przy tym § 7 ust. 2, 3 i 4 mają odpowiednie zastosowanie.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii urządzeń podziemnych, przebiegających przez dzierżawiony teren.

2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.

3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonania prac, o których mowa w ust. 1, od Wyzierzawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie.

§ 9

Wyzierzawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotu umowy w każdym czasie w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 10

Podatek od nieruchomości, ubezpieczenie oraz inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy pokrywa Dzierżawca.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

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

§ 13

Ewentualne spory pomiędzy Stronami związane z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla Wyzierzawiającego.

§ 14

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wyzierzawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Nr dokumentu Mdok: 155059/11/2019

RADCA PRAWNY

BEZPOŚREDNIE REZERWATU

PODINSPEKTOREK

Paulina Kowalska

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy Nr 357/GM/19

