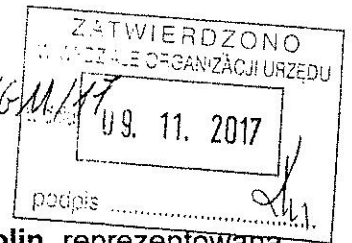


UMOWA DZIERŻAWY

309/6M/17



zawarta w dniu... 02. 11. 2017... r. pomiędzy Gminą Lublin reprezentowaną przez: **Agnieszka 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. A nr 10122/2016, zmienionego aktem notarialnym z dnia 29.06.2017 roku Rep. A nr 4938/2017,

zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Wydzierżawiającym”,

a

**Lubelskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o.** z siedzibą w Lublinie, ul. Różana 1/2A, 20 – 538 Lublin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000218698, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 7122890671, REGON: 432727727, reprezentowaną przez:

**Grzegorza Siemińskiego – Prezesa Zarządu**

zwanym w dalszej części niniejszej umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomość gminną zaznaczoną na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy, zabudowaną budynkiem o powierzchni użytkowej lokali 2286 m<sup>2</sup>, położoną w Lublinie przy ul. Lipowej 1, oznaczoną w ewidencji jako działka nr (obr. , ark. , KW ) o pow. 836 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej - najem i dzierżawa budynku zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości.

2. Umowa wiąże Strony od dnia 16.09.2017 r. do dnia 15.09.2020 r.

3. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy i że jest on zdalny do umówionego użytku.

4. Przedmiot umowy został przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu 15.09.2017 r., który w jednym egzemplarzu posiada każda ze Stron.

5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 od dnia jego protokolarnego przejęcia do dnia protokolarnego przekazania, o którym mowa w § 8 ust. 2.

§ 2

1. Dzierżawca jest zobowiązany używać przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1.

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 2016 r., poz. 684) 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 terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.

4. W razie wątpliwości, powierzchnię przedmiotu dzierżawy, określonego w § 1 ust. 1 winien określić i wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta, z zastrz. ust. 5, 6, 7.

5. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu zmiany, w związku z ust. 4 będą obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu przez Dzierżawcę stosownego wniosku udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

6. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni wynikająca z przedłożonej inwentaryzacji geodezyjnej wykonanej przez uprawnionego geodetę, złożonej przez Dzierżawcę, nie stanowi wad rzeczy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

7. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni przedmiotu umowy dzierżawy wynikająca z przedłożonej przez Dzierżawcę inwentaryzacji geodezyjnej nie ma wpływu na zmianę stawki czynszu, o której mowa w § 3 niniejszej umowy dzierżawy.

8. 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.

### § 3

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy wymieniony w § 1 ust. 1 obliczony w stosunku miesięcznym wynosi:

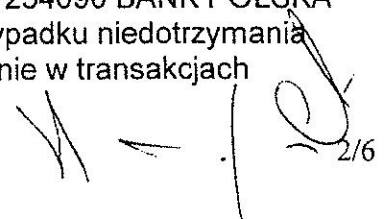
1) w okresie od 16.09.2017 r. do 15.03.2018 r. 40000,00 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100) plus obowiązujący podatek VAT,

2) za okres od 16.03.2018 r. do 15.09.2020 r. stawka czynszu zostanie ustalona w drodze negocjacji Stron przeprowadzonych w terminie do dnia 31.03.2018 roku i potwierdzonych protokołem uzgodnień/rozbieżności z negocjacji z zastrz. ust. 2 i 3.

2. Począwszy od roku 2019 Strony niniejszej umowy zastrzegają sobie możliwość (jednakże nie częściej niż jeden raz w roku) zmiany czynszu dzierżawnego w drodze negocjacji Stron przeprowadzonych w terminie do dnia 31-go marca danego roku i potwierdzonych protokołem uzgodnień/rozbieżności z negocjacji, ze skutkiem od dnia 1 stycznia roku kalendarzowego, w którym negocjacje te się odbędą w oparciu o przedkładaną Wyzierżawiającemu przez Dzierżawcę do 31 stycznia każdego roku kalendarzowego analizę kosztów i przychodów uzyskiwanych z przedmiotu dzierżawy.

3. Podstawą zmiany w drodze aneksu stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 2 i ust 2 będzie protokół uzgodnień/rozbieżności z negocjacji. Brak porozumienia Stron odnośnie ustalenia stawki czynszu zgodnie z terminami przewidzianymi w ust. 1 pkt 2 i ust 2 jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy z dniem 31-go marca danego roku w którym odbyły się negocjacje.

4. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz z dołu w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto Nr 92124015031111001001254090 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. Z tego tytułu Wydzierżawiający będzie wystawiał faktury VAT.

5. Czynsz dzierżawny należny za okres od dnia obowiązywania umowy do końca miesiąca kalendarzowego, w którym umowa została zawarta, Dzierżawca jest zobowiązany uiścić w terminie do 10 – go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie zawarcia umowy. W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

6. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego dokonanego do końca I półrocza danego roku kalendarzowego i jest skuteczna od początku tego roku. Aktualizacja czynszu o średnioroczny wskaźnik inflacji nie obowiązuje w latach, w których dokonano zmiany czynszu na zasadach opisanych w ust. 2.

7. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w terminie 14 dni po podpisaniu niniejszej umowy, oświadczeń w formie aktu notarialnego sporządzonego na koszt Dzierżawcy, w którym podda się on egzekucji:

1) z art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 8 ust. 2 umowy, a w pozostałych przypadkach w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy;

2) z art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c. co do zapłaty zobowiązań finansowych wobec Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy w wysokości powstałego zadłużenia na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy a w szczególności zaległości czynszowych wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych nie więcej jednak niż do kwoty 98 400,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych 006/100), co stanowi 2 - krotność miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, 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 31.12.2022 r. a warunkiem wszczęcia egzekucji z tego aktu będzie zaleganie z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy przy czym Strony zastrzegają sobie możliwość zmiany powyższej daty w przypadku obowiązywania umowy po 15.09.2020 roku.

#### § 4

1. Za doprowadzenie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, mediów niezbędnych do funkcjonowania 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. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami zawartymi z dostawcami mediów.

3. Dzierżawca ma obowiązek opłacać podatek od nieruchomości za przedmiot umowy.

4. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych spoczywa na Wydzierżawiającym, natomiast Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Na Dzierżaw-

cy ciąży odpowiedzialność odszkodowawcza wobec osób trzecich z tytułu poniesionych przez niech szkód na przedmiocie umowy. Dzierżawca winien również zawrzeć stosowne umowy ubezpieczenia mienia stanowiącego jego własność a wniesionego do przedmiotu umowy.

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

6. Dzierżawca winien wykonywać swoje obowiązki zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, a w szczególności ma obowiązek:

- a) utrzymywać przedmiot umowy w należytym stanie technicznym i sanitarnym, dokonywać konserwacji oraz remontów bieżących;
- b) prowadzić ksiązkę obiektu zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- c) przeprowadzać okresowe przeglądy stanu technicznego obiektu zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
- d) naprawienia na własny koszt szkód, które wynikają z prowadzonej przez Dzierżawcę działalności powstałych z zaniechania wymaganych działań lub z jego winy, pracowników (osób współpracujących), podnajemców itp.,
- e) przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.

7. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania należytego porządku na przedmiocie umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym do zawarcia stosownych umów na wywóz śmieci z podmiotami świadczącymi tego typu usługi lub zobowiązania podnajemców/poddzierżawców do zawarcia tych umów.

#### § 5

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności może poddzierżawiać, oddać w najem lub zawierać inne umowy cywilno - prawne dotyczące przedmiotu umowy określonego w § 1 na okres nie dłuższy aniżeli zawarto niniejszą umowę z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa zawierać umów dzierżawy/najmu przedmiotu umowy z przeznaczeniem na umieszczenie na elewacji budynku banerów reklamowych itp. z zastrz. ust 3. Przy czym wnioski o udzielenie takiej zgody wymagają uzyskania przez Dzierżawcę wydanej w tym zakresie pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.

3. Strony zgodnie postanawiają, że w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy uzgodnią stanowisko co do baneru reklamowego znajdującego się na przedmiocie umowy (na elewacji budynku) w dniu jej zawarcia.

4. Bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego oraz organu administracji budowlanej dzierżawca nie ma prawa budować żadnych budynków i innych urządzeń na przedmiocie dzierżawy oraz dokonywać remontów, modernizacji, przebudowy, nadbudowy itp. przedmiotu umowy.

5. W przypadku zawarcia umów o których mowa w ust. 1 i 2, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wyzdierżawiającemu kopii tych umów w terminie 14 dni od dnia ich podpisania.

6. Dzierżawca nie ma prawa zbywać oraz obciążać rzeczy i praw nabytych będących



przedmiotem niniejszej umowy.

7. Dzierżawca nie ma prawa przenosić praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich z zastrzeżeniem ust. 1.

8. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę powyższych obowiązków, dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 1 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 Wydierżawiającego dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty, naruszenia innych postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### § 6

1. Ponoszenie przez Dzierżawcę nakładów oraz zwrot ewentualnych nakładów koniecznych na przedmiot umowy wymaga zawarcia przez Strony niniejszej umowy odrębnego porozumienia z zastrz. ust 2.

2. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Dzierżawcy nakładów użytecznych poniesionych na przedmiot niniejszej umowy w tym dotyczących wyposażenia poszczególnych pomieszczeń w budynku i aranżacji wnętrz dla potrzeb prowadzonej przez dzierżawcę lub podmioty od niego zależne działalności gospodarczej jak również nieuzgodnionych nakładów koniecznych poniesionych na przedmiot dzierżawy do dnia przekazania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 8 ust. 2 lub do dnia eksmisji wykonanej z powództwa Wydierżawiającego o której mowa w § 8 ust. 3.

#### § 7

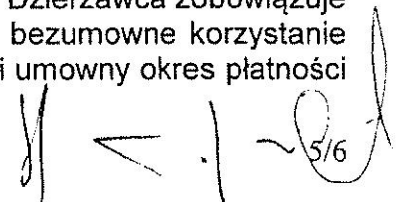
Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania, w sposób niezakłócający prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 przedmiotu umowy w każdym czasie w celu sprawdzania czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy, za uprzednim pisemnym powiadomieniem przesyłanym Dzierżawcy na co najmniej 7 dni przed terminem kontroli oraz w jego obecności.

#### § 8

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 6 (sześć) - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w § 5 ust. 6 i § 3 ust 3 w terminie 14 dni a w pozostałych przypadkach w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zabrać odłączalne nakłady własne, doprowadzić przedmiot umowy do stanu pierwotnego i przekazać go Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego usunięcia odłączalnych nakładów własnych z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź jego eksmisji wykonanej z powództwa Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200%, kwoty netto czynszu przypadającej za ostatni umowny okres płatności



plus obowiązujący podatek VAT.

4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy dzierżawy przed upływem terminu określonego w § 1 ust. 2 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 jej utraty przez Gminę w warunkach określonych w zdaniu 1.

5. W przypadku woli Dzierżawcy zawarcia po wygaśnięciu niniejszej umowy, ponownej umowy dzierżawy nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, Dzierżawca winien powiadomić o tym fakcie Wyzierżawiającego poprzez złożenie, nie później niż na 3 miesiące przed wygaśnięciem niniejszej umowy, pisemnego wniosku o dzierżawę wraz z wymaganymi w tym zakresie dokumentami i pozwoleniami.

#### § 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

#### § 10

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

#### § 11

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Dzierżawcy i jeden dla Wyzierżawiającego.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

7-cia DZIERŻAWCA  
WYDZIAŁ GOSPODAROWANIA MIUNICIPALNIM  
miejscowości Miechów, Powiat

**DZIERŻAWCA:**

PREZES ZARZĄDU  
Grzegorz Siemiński

RADCA PRAWNY

Sebastian Wawruch  
Lb-1509

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy Nr 309/GM/17.....

