

## UMOWA DZIERŻAWY

86/GM/23

zawarta w dniu 28.04 2023 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 [REDAKCYJA] zmienionego aktem notarialnym z dnia 29.06.2017 roku Rep. A nr [REDAKCYJA] oraz zmienionego aktem notarialnym z dnia 23.01.2019 roku Rep. A nr [REDAKCYJA] zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Wydzierżawiającym”,

a

**Małgorzatą Olejewską, Magdaleną Janczak** prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą **Gastro-lux s.c. Olejewska Małgorzata, Janczak Magdalena** z siedzibą przy ul. Krakowskie Przedmieście 30/25, 20-002 Lublin, NIP: 7123133216, REGON: 060391040 reprezentowanymi przez: Panią Małgorzatę Olejewską zwanymi w dalszej części niniejszej umowy „Dzierżawcą”.

Strony umowy zgodnie postanawiają zawrzeć umowę poniższej treści:

## § 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość położoną w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście (przed budynkiem przy ul. Krakowskie Przedmieście [REDAKCYJA] w Lublinie), o pow. 45,97 m<sup>2</sup> tzw „deptaka”, stanowiącą część działki ewidencyjnej nr [REDAKCYJA] (obr. [REDAKCYJA] ark. [REDAKCYJA] KW [REDAKCYJA] zaznaczoną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy, z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny i 1,00 m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej, na warunkach określonych w decyzji konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 pkt 1.

2. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego z przekazania Dzierżawcy przedmiotu umowy przez Wydierżawiającego, tj. od 28.04.2023 r. do dnia 31.10.2023 r., z zastrzeżeniem ust. 4 i 7.

3. Dzierżawca zobowiązany jest:

1) pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, po zawarciu niniejszej umowy, własnym staraniem i kosztem, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni uzyskać decyzję konserwatora zabytków będącą pozwoleniem konserwatorskim na wykonanie przeznaczenia niniejszej umowy określonego w § 1 ust. 1.

2) po uzyskaniu decyzji, o której mowa w pkt 1), do dostarczenia dokumentu Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia uzyskania przedmiotowego pozwolenia.

3) uzyskać własnym staraniem i kosztem inne wymagane prawem zgody i pozwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1.



4. Okres obowiązywania niniejszej umowy obejmuje czas niezbędny na wykonanie demontażu ogródka gastronomicznego oraz przywrócenie przedmiotu umowy do stanu przed jego urządzeniem pod rygorem postanowień § 7 ust. 3.

5. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1, przez Wydzierżawiającego protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpi w dniu 28.04.2023 r.

6. Strony umowy zgodnie ustalają, że w terminie do 14 dni od dnia wygaśnięcia umowy, sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, przy czym § 7 ust. 3 będzie miał odpowiednie zastosowanie, z zastrzeżeniem ust. 7. 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.

7. Wydzierżawiający na uzasadniony wniosek Dzierżawcy w sytuacji związanej z warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie działalności Dzierżawcy, dopuszcza skrócenie używania przedmiotu umowy, które nie wymaga aneksu do umowy dzierżawy, a podstawą skrócenia używania przedmiotu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy. Używanie przedmiotu umowy kończy się z dniem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. 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.

8. W przypadku, gdy do realizacji przeznaczenia przedmiotu umowy niezbędne będzie zasilenie ogródka w energię elektryczną, Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania przyłącza elektrycznego własnym staraniem i kosztem, w miejscu i na zasadach określonych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie oraz zgodnie z innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

## § 2

1. 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 2022 r., poz. 893, 2414) i niniejszą umowę zawiera w związku z wykonywaną działalnością.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o zmianie statusu, o którym mowa w ust. 1, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.

3. W razie wątpliwości, powierzchnię oraz granice przedmiotu dzierżawy, określonego w § 1 ust. 1 winien określić i wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Strony zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu ewentualne zmiany umowy w związku z ust. 3, będą obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie złożenia przez Dzierżawcę stosownego wniosku, udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

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

6. Strony zgodnie ustalają, że dokonają w drodze aneksu zmian niniejszej umowy w przypadku niezgodności powierzchni przedmiotu umowy, podanych w § 1 ust. 1 z powierzchniami wskazanymi w decyzji miejskiego konserwatora zabytków, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1.

### § 3

1. Czynsz dzierżawny ustalony za dzień obowiązywania umowy wynosi 0,92 zł/m<sup>2</sup>/dzień (słownie: dziewięćdziesiąt dwa grosze) za powierzchnię gruntu, stąd w okresie obowiązywania umowy, o którym mowa w § 1 ust. 2, czynsz dzierżawny obliczony za pełny miesiąc obowiązywania umowy wynosi: **1354,50 zł netto** (słownie złotych: jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt cztery 50/100) plus obowiązujący podatek VAT, dla miesięcy niepełnych czynsz będzie naliczany w oparciu o ilość dni obowiązywania umowy w danym miesiącu.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiścić 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 za wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 4. W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych, z zastrzeżeniem ust 3.

3. Czynsz dzierżawny należny od dnia obowiązywania umowy do końca miesiąca kalendarzowego, w którym umowa zostanie zawarta, Dzierżawca zobowiązany jest uiścić w terminie do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie zawarcia umowy 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 naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydzierżawiającego **3332,08 zł** (słownie złotych: trzy tysiące trzysta trzydzieści dwa 08/100). Kaucja winna być wpłacona na konto Urzędu Miasta Lublin w Banku PEKAO S.A. V Oddział Lublin nr 77 1240 1503 1111 0010 0198 3509 w takim terminie, aby najpóźniej w dniu zawarcia umowy można było stwierdzić, że cała wymagana kwota znajduje się na rachunku Urzędu Miasta Lublin.

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

6. Kaucja, o której mowa w ust. 4, 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



Wydierżawiającego w terminie 14 dni od daty złożenia przez Dzierżawcę pisemnego wniosku, w którym poda numer rachunku bankowego, na który winna być zwrócona.

#### § 4

1. Dzierżawca jest zobowiązany używać przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1, utrzymywać go w należytym stanie technicznym oraz wykonywać swoje prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, a w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest w trakcie obowiązywania niniejszej umowy do:

1) zachowania dystansu ochronnego (min. 0,5 m) od mis żeliwnych ułożonych dookoła drzew, urządzeń infrastruktury ulicznej (latarnia, znaki drogowe, kosze na śmieci oraz min. 1,20 m od ławek dwustronnych),

2) bezwzględnego zakazu wieszania / mocowania do nasadzeń (drzew) przewodów, sznurków, wszelkiego rodzaju ozdób, reklam itp.

3) zachowania swobodnego dostępu do sklepów i bram wejściowych oraz zachowania drożności dróg pożarowych,

4) utrzymania czystości zajmowanego odcinka nieruchomości i terenu przyległego, a w szczególności umieszczenia wewnątrz ogródków dodatkowych pojemników na odpady obsługujących klientów ogródków gastronomicznych,

5) dbałości o estetyczny wygląd ogródków gastronomicznych,

6) naprawy własnym staraniem i kosztem ewentualnych szkód spowodowanych prowadzoną działalnością, przy czym rodzaj użytych do naprawy materiałów, sposób jej wykonania oraz termin winien być pisemnie uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wydziałem Inwestycji i Remontów Urzędu Miasta Lublin. Dzierżawca po wykonaniu naprawy jest zobowiązany przedłożyć Wydierżawiającemu protokół odbioru naprawy szkody sporządzony przy udziale przedstawicieli ww. komórek organizacyjnych Gminy Lublin w terminie 7 dni od daty jego uzyskania,

7) terminowego i protokolarnego zwrotu terenu,

8) niestawiania mebli na elementach oświetlenia tj. lampach ledowych umieszczonych w podłożu, niekotwienia w nawierzchni, dziurawienia jej i dokonywania jakiegokolwiek ingerencji w sposób naruszający jej strukturę,

9) ustawienia ogródka gastronomicznego w sposób nienaruszający konstrukcji nawierzchni nieruchomości, a w szczególności zabezpieczenia metalowych elementów mebli w taki sposób, aby nie miały styczności z nawierzchnią,

10) przestrzegania zasad dotyczących kształtowania ładu przestrzennego i kompozycyjnego reprezentacyjnego obszaru Miasta Lublin, jakim jest deptak na Krakowskim Przedmieściu, określonych w Lubelskiej Księdze Standardów – Deptak i Plac Litewski, opublikowanej na stronie internetowej: <https://lublin.eu/lublin/przestrzen-miejska/lubelska-ksiega-standardow/>.

2. Dzierżawca oświadcza, że otrzymał „Instrukcję użytkowania i eksploatacji obiektu” wydaną w związku z projektem: „Rewitalizacja części Śródmieścia Miasta Lublin” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego 2014-2020, oraz zobowiązuje się do korzystania oraz utrzymania nawierzchni, zgodnie z ww. instrukcją.



3. Parametry, sposoby umieszczania wszelkich urządzeń (w tym reklamowych) muszą być zgodne z decyzją Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków wydaną w związku z zawarciem niniejszej umowy.

4. Zawarcie niniejszej umowy nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku przestrzegania przepisów prawa mających zastosowanie do prowadzonej przez niego działalności, a w szczególności przepisów zawartych w ustawie z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2023 r. poz. 165, 240, 535). W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów ustawy, o której mowa powyżej Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku zdarzeń zaistniałych na przedmiocie dzierżawy. Na Dzierżawcy ciąży odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu poniesionych przez nich szkód na przedmiocie umowy. Powyższe nie dotyczy szkód wywoływanych wyłącznym działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego.

6. Dzierżawca ma prawo posadowienia witryny chłodniczej ze sprzedażą produktów spożywczych na terenie ogródka gastronomicznego, o którym mowa w § 1 ust. 1, z zastrzeżeniem § 1 ust. 3.

## § 5

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać oraz zawierać innych umów.

2. W przypadku wyrażenia przez Wydierżawiającego zgody Dzierżawcy na poddzierżawę/podnajem, nieodpłatne udostępnienie lub zawarcie innych umów dotyczących części przedmiotu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 50% kwoty brutto wynagrodzenia wynikającego z tych umów. W przypadku zawarcia przez Dzierżawcę umów poddzierżawy/podnajmu lub innych odpłatnych umów bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 100% kwoty brutto wynagrodzenia wynikającego z tych umów.

3. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii umów poddzierżawy, podnajmu w terminie 14 dni od dnia ich podpisania.

4. W przypadku rozwiązania umów, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydierżawiającego o tym fakcie w terminie 14 dni od jego zaistnienia.

5. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz organu administracji budowlanej Dzierżawca nie ma prawa budować żadnych budynków i innych urządzeń na dzierżawionym gruncie oraz dokonywać remontów, adaptacji i modernizacji.

6. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę powyższych obowiązków, dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 1 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, nieprzestrzegania zapisu § 4 ust. 4, § 6, bądź innych postanowień niniejszej umowy



lub pozostawiania w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia mu przez Wydierżawiającego dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty – Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 6

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

## § 7

1. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji gdy nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację lub Wydierżawiający będzie miał zamiar rozporządzenia nią w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 1 (jedno)- miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, zgodnie z § 5 ust. 6, w terminie 7 dni, a w pozostałych przypadkach po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu – w terminie 14 dni, przekazać Wydierżawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie przed urządzeniem ogródka gastronomicznego, a w szczególności w stanie wolnym od nakładów własnych. O terminie przekazania przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydierżawiającego na piśmie skutecznie doręczonym najpóźniej na 3 dni robocze przed terminem przekazania również przypadającym na dzień roboczy.
3. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego usunięcia nakładów 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 brutto czynszu przypadającego za ostatni umowny okres płatności.
4. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy dzierżawy.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy dzierżawy z przyczyn niezależnych od jego woli, w tym utraty 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 Wydierżawiającego w warunkach określonych w zdaniu 1.
6. W przypadku woli Dzierżawcy zawarcia po wygaśnięciu niniejszej umowy, w następnych sezonach ponownej umowy dzierżawy nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, Dzierżawca winien powiadomić o tym fakcie Wydierżawiającego poprzez złożenie, nie później niż 1 miesiąc przed zakończeniem niniejszej umowy



pisemnego wniosku o dzierżawę wraz z wymaganymi w tym zakresie dokumentami i pozwoleniami.

### § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności założenia i przeprowadzenia na nieruchomości, wymienionej w § 1 ust. 1, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz w razie konieczności wykonania remontów i prac konserwacyjnych urządzeń i obiektów ww. typu, już istniejących na dzierżawionym gruncie.

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 Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie.

### § 9

Wydierżawiający 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.

### § 10

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

### § 11

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

2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 12

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

### § 13

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Dzierżawcy i jeden dla Wydierżawiającego.

**DZIERŻAWCA:**

*Opisuh Kolponche*

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
DYREKTOR  
WYDZIAŁU KULTURY I OCHRONY DZIEDZICZYSTWA  
*Arkadiusz Nahulak*  
mgr Arkadiusz Nahulak

RADCA PRAWNY

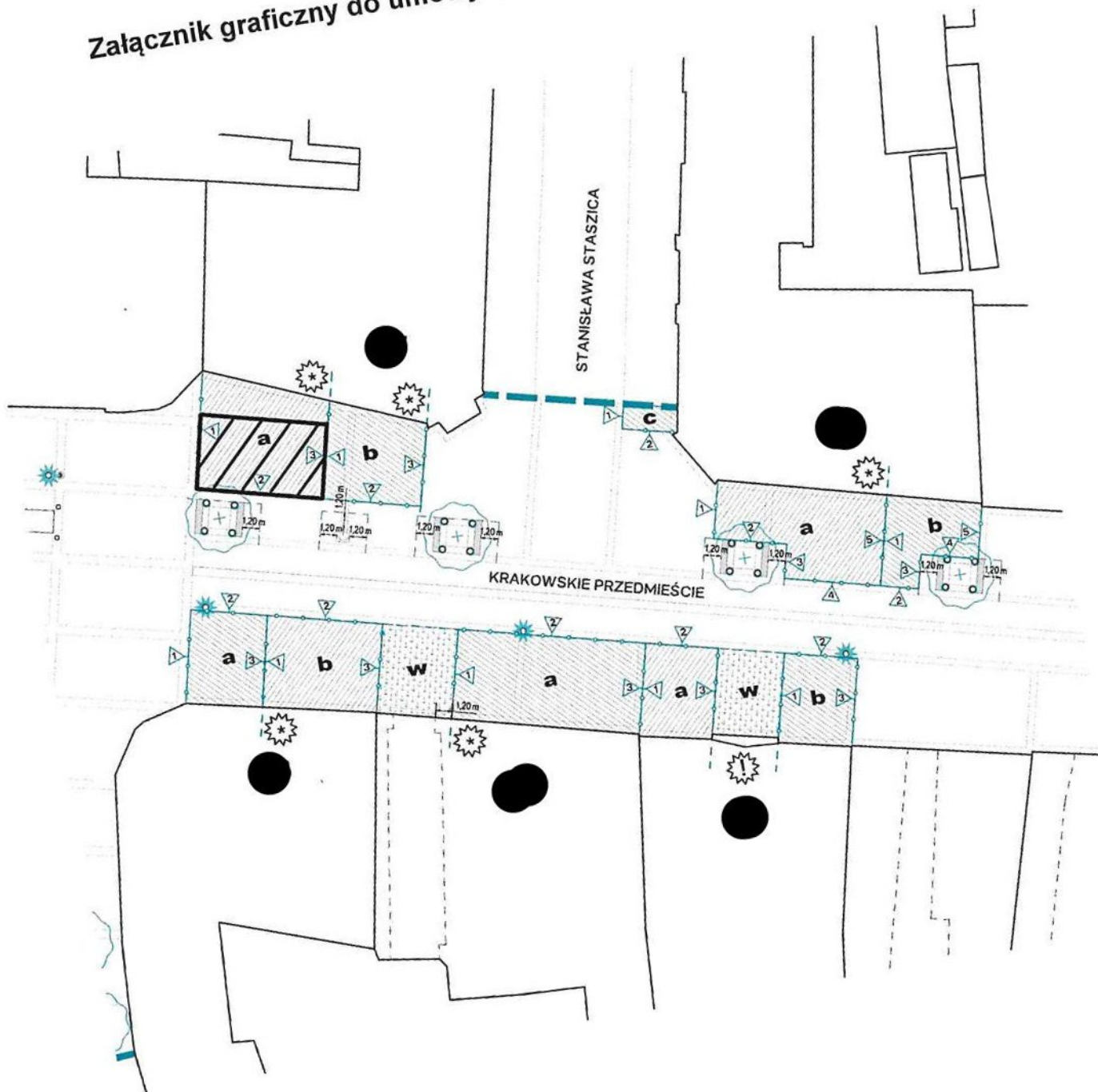
Sebastian Wawruch  
12-1009

KIEROWNICZKA REFERATU  
*Pietrzak*  
mgr Krysia Pietrzak





Załącznik graficzny do umowy dzierżawy nr 86/GM/23



On

Stank

Pietrak

