

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2016 r. w Lublinie, pomiędzy:

1. Gminą Lublin, Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin reprezentowaną przez:
Agnieszkę Mochol-Dul - Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin,
zwaną w dalszej części niniejszej umowy Wydierżawiającym, a

2. Panią/Panem, zam....., prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod firmą:”, ul.....
zwanym w dalszej części niniejszej umowy „Dzierżawcą”;

treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości Gminy Lublin, stanowiące cz. dz. nr 2/5 (obr. 27, ark. 4, LU11/00124710/3) położonej przy ul. Bursztynowej, cz. dz. nr 26/11 (obr. 27, ark. 4, LU11/00074808/1) położonej przy ul. Filaretów, cz. dz. nr 2/13 (obr. 27, ark. 4, LU11/00124710/3) położonej przy ul. Filaretów, cz. dz. nr (dawniej) 3/46 aktualnie 3/51 (obr. 27, ark. 8, LU11/00124710/3) położonej w pobliżu ul. Rubinowej, o łącznej powierzchni 0,3850 ha, zaznaczonych na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy z przeznaczeniem na parking płatny.

2. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z datą obowiązywania od dnia protokolarnego wydania nieruchomości Dzierżawcy.

3. Przedmiot umowy zostanie przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

4. W razie wątpliwości powierzchnię oraz granice przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1 winien określić i wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu zmiany umowy 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. W ramach prowadzenia na przedmiocie niniejszej umowy działalności gospodarczej zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do świadczenia usług w pierwszej kolejności na rzecz osób, których pojazdy zaopatrzone są w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 Ustawy z dnia

20 czerwca 1997 roku – Prawo o ruchu drogowym, z zapewnieniem możliwie dogodnej lokalizacji udostępnianych miejsc parkingowych.

§ 2

1. Zagospodarowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 1 ust. 1 winno nastąpić staraniem i kosztem Dzierżawcy w terminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zgodnie z wydanymi w tym zakresie decyzjami i zezwoleniami organu administracji budowlanej pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
2. W przypadku braku zagospodarowania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do dnia roku, umowa ulega rozwiązaniu z tą datą bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego nakładów i opłat poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy.
3. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz organu administracji budowlanej dokonywać zmian dotyczących zagospodarowania parkingu, wprowadzania nowych elementów tego zagospodarowania w tym budowy obiektów i urządzeń trwale związanych z gruntem.
4. W razie naruszenia obowiązku, o którym mowa w ust. 3 Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 3

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go poddzierżawić oraz zawierać innych umów obligacyjnych.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez Wydierżawiającego na poddzierżawę Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 50% uzyskanych miesięcznie dochodów z tytułu zawartych umów.
3. W przypadku zawarcia umowy o której mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii umów poddzierżawy w terminie 14 dni od dnia podpisania.
4. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę powyższych obowiązków, dokonania zmiany określonego w § 1 ust. 1 przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, nieprzestrzegania zapisu § 6 bądź innych postanowień niniejszej umowy oraz 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.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy wymieniony w § 1 ust. 1 obliczony w stosunku miesięcznym wynosi (słownie:) plus obowiązujący podatek VAT.

2. 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.

3. 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.

4. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wyzierżawiającego kwotę zł (słownie:) tytułem kaucji, która winna wpłynąć na konto Wyzierżawiającego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

5. Kaucja, o której mowa w ust. 4, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego, 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.

6. 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.

7. 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.

8. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w terminie 14 dni od daty obowiązywania 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 14 dni po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 7 ust. 3 umowy, a w pozostałych przypadkach w terminie 60 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy;
- 2) 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 a w szczególności zaległości czynszowych wraz z należnymi odsetkami ustawowymi nie więcej jednak niż do kwotyzł, (kommentarz: kwota ta będzie uzależniona od wysokości wylicytowanego podczas przetargu rocznego czynszu dzierżawnego), jest to 10 - krotność miesięcznego czynszu dzierżawnego, 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

31.12.2025 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 31.12.2025 roku.

§ 5

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 dostarczonej do przedmiotu umowy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp.
3. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie zobowiązującymi przepisami i umowami.
4. Odpowiedzialność cywilno - odszkodowawczą za szkody zaistniałe na przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca.

§ 6

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.

§ 7

1. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji gdy nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację lub zamiar Wydzierżawiającego rozporządzenia nim w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem 1 (jedno)-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w § 3 ust. 4 i § 2 ust. 3 w terminie 14 dni a w pozostałych przypadkach w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zabrać odłuczalne od gruntu nakłady własne, doprowadzić nieruchomość do stanu pierwotnego i przekazać ją Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 3, do czasu dobrowolnego przekazania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź eksmisji wykonanej z powództwa Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać

Wydzierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200%, kwoty netto czynszu przypadającej za ostatni umowny okres płatności plus obowiązujący podatek VAT.

5. 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 dzierżawy z uwzględnieniem ust. 3.

6. 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 jej utraty przez Gminę w warunkach określonych w zdaniu 1.

§ 8

Wydierżawiający 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.

§ 9

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

§ 10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

