

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu..... **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

.....
.....
.....
zwanym w dalszej części niniejszej umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę część nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lublin, o powierzchni 9,00 m², położonej w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr (obr. 36, ark.), zaznaczonej cyfrą na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy z przeznaczeniem na mobilny punkt gastronomiczny w formie wózka/roweru/rikszy do sprzedaży artykułów spożywczych (z wyłączeniem alkoholu) / sprzedaży kwiatów z uwzględnieniem ust. 2.

2. Przy realizacji przeznaczenia przedmiotu umowy, o którym mowa w ust.1 Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania poniższych zaleceń Miejskiego Konserwatora Zabytków wynikających z historycznych uwarunkowań przedmiotu umowy:

1) dopuszcza się funkcjonowanie na przedmiocie umowy mobilnych punktów w postaci wózków lub rowerów, z wyłączeniem pojazdów silnikowych, przyczep samochodowych, lawet, kontenerów zabudowanych na przyczepach lub lawetach itp.

2) mobilne punkty eksponowane na nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powinny mieć odpowiednią skalę, możliwie najmniejszą i estetyczną formę. Preferowane jest użycie tradycyjnych materiałów i stonowanej kolorystyki oraz zminimalizowanie występujących na wózkach lub rowerach mobilnych elementów reklamowych.

3) wyklucza się ustawianie przy mobilnych punktach sprzedaży: ogródków, stolików i krzeseł oraz parasoli lub innych przekryć, niebędących częścią wózka lub roweru. Dopuszcza się stosowanie maksymalnie jednego potykacza o funkcji informacyjnej o ofercie, o wysokości nie większej niż 1,2 m oraz stołka lub krzesła dla osoby obsługującej wózek lub rower.

3. Umowa wiąże strony od dnia..... r. do dnia **31.10.2021 r.**

4. Okres obowiązywania niniejszej umowy, o którym mowa w ust. 3 obejmuje czas niezbędny na przywrócenie przedmiotu umowy do stanu przed jego urządzeniem pod rygorem postanowień § 7 ust. 3.

5. Z uwagi na wprowadzony na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii, Strony przewidują rozwiązanie umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta za porozumieniem stron oraz w sytuacji związanej z warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi prowadzenie Dzierżawcy działalności.

6. Przedmiot umowy dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym nie później niż 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

§ 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 2020 r., poz. 935 i 1086) i niniejszą umowę zawiera w związku z wykonywaną działalnością.

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

3. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydierżawiającego 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.

4. Dzierżawca oświadcza, że uzyskał decyzję Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zatwierdzeniu zakładu wydaną na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. 2020, poz. 284, 285) lub zaświadczenie o wpisie do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej wydane na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. 2020, poz. 284, 285).

§ 3

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy opisany w § 1 ust. 1, obliczony w stosunku miesięcznym wynosi netto (słownie: 00/100) plus obowiązujący podatek VAT.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiścić czynsz z dołu w terminie do 10- 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 naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. 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.

4. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydierżawiającego kaucję w kwocie:słownie:/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 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 Wydierżawiającego, na poczet zaległości czynszowych Dzierżawcy lub innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

5. Kaucja, o której mowa w ust. 4, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wydierżawiającego w tym protokolarnego wydania nieruchomości zostanie Dzierżawcy zwrócona w terminie 14 dni od dnia wskazania przez Dzierżawcę na piśmie konta, na które kaucja ma zostać zwrócona wraz z odsetkami powstałymi z tytułu zdeponowania jej na rachunku bieżącym w banku obsługującym Wydierżawiającego.

§ 4

1. Dzierżawca z uwzględnieniem zaleceń, o których mowa w § 1 ust. 2 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 do:

a) lokalizacji punktu mobilnego w sposób nie utrudniający ruchu pieszego, kołowego oraz nie zakłócający funkcjonowania firm i urzędów

- w związku z innymi zajęciami terenu, zajęcie możliwe jest w porozumieniu z podmiotami posiadającymi aktualne umowy dzierżawy. Zajęcie terenu ma uwzględniać wspólne funkcjonowanie wszystkich przedsięwzięć na danym terenie w sposób nie wpływający na odbywający się ruch pieszego, kołowy oraz nie zakłócający funkcjonowania firm, urzędów,

- zachowanie dystansu ochronnego (min. 0,5 m) dla drzew, urządzeń infrastruktury ulicznej (latarnia, znaki drogowe, kosze na śmieci),

- zachowanie swobodnego dostępu do sklepów i bram wejściowych oraz zachowania drożności dróg pożarowych,

b) zajęcia powierzchni nie większej niż 9 m² dla lokalizacji mobilnego wózka,

c) ustawienia ruchomego punktu w sposób nie naruszający konstrukcji nawierzchni nieruchomości,

d) utrzymania czystości zajmowanego odcinka nieruchomości i terenu przyległego,

e) dbałości o estetyczny wygląd mobilnego punktu,

f) naprawy ewentualnych szkód spowodowanych prowadzoną działalnością,

g) terminowego i protokolarnego zwrotu terenu.

2. 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 2019 r. poz. 2277 z późn. zm.).

3. 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 wywołanych wyłącznym działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego.

§ 5

1. Bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego – Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, podnajmować lub zawierać innych umów obligacyjnych.

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

3. W razie naruszenia powyższych obowiązków, bądź naruszenia innych postanowień niniejszej umowy w szczególności postanowień § 1 ust.1 i 2, § 2 ust. 4, § 4 i § 6 Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu 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 niezbędną pod inwestycje miejskie, modernizację lub Wyzdierżawiający będzie miał zamiar rozporządzenia nią w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wyzdierżawiającego z zachowaniem 7 - dniowego okresu wypowiedzenia.

2. Dzierżawca zobowiązuje się w dniu rozwiązania umowy z przyczyn o których mowa w § 5 ust. 3 oraz w dniu wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta, przekazać Wyzdierżawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo - odbiorczym w stanie wolnym od nakładów własnych. O terminie przekazania przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wyzdierżawiającego 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 netto czynszu, określonej w § 3 ust. 1 plus obowiązujący podatek VAT.

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.

§ 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 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, ubezpieczenie 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 Wyzierżawiającego.

§ 13

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

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: