

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2022 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. A nr 10122/2016, zmienionego aktem notarialnym z dnia 29.06.2017 roku Rep. A nr 4938/2017 oraz 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”.

**Strony umowy zgodnie postanawiają zawrzeć umowę poniższej treści:**

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość położoną w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście (w pobliżu budynku ul. Krakowskie Przedmieście 26), o pow. 27,52 m<sup>2</sup> tzw. „deptaka”, stanowiącą część działki ewidencyjnej nr 47 (obr. 36, ark. 3, KW LU11/00345605/9), zaznaczoną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy, z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny i 1 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 ..... r. do dnia **31.10.2022 r.**

3. Dzierżawca zobowiązany jest:

1) pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, własnym staraniem i kosztem, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy 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. Realizacja przeznaczenia przedmiotu umowy bez wymaganej zgody konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 pkt 1 bądź uchybienie innym postanowieniom ust. 1 i 3 uprawnia Wydierżawiającego do zastosowania sankcji, o której mowa w § 5 ust. 5.

5. 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.

6. Wydzierżawiający na wniosek Dzierżawcy uzasadniony warunkami atmosferycznymi, dopuszcza zmianę trwania okresu obowiązywania umowy w danym roku kalendarzowym.

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

## § 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) 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 zastrz. ust. 4.

4. Strony zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu ewentualne zmiany umowy w związku z ust. 3, będą obowiązywać od 1-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie złożenia przez Dzierżawcę stosownego wniosku, udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

5. Strony umowy zgodnie ustalają, że nie później niż w terminie 14 dni od zakończenia okresu, o którym mowa w § 1 ust. 2, sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, przy czym § 7 ust. 3 będzie miał odpowiednie zastosowanie.

6. 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.

## § 3

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy opisany w § 1 ust. 1, płatny w stosunku miesięcznym wynosi: ..... zł (słownie złotych: .....) plus obowiązujący podatek VAT, dla miesięcy niepełnych czynsz będzie naliczany proporcjonalnie w oparciu o ilość dni obowiązywania umowy w danym miesiącu, przy czym dla potrzeb niniejszej umowy przyjęto, że miesiąc liczy 30 dni.

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.

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

3. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydierżawiającego **kwotę** ..... **zł** (słownie złotych: .....). 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.

4. Kaucja, o której mowa w ust. 3, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłóce w płatności czynszu dzierżawnego lub naruszenia innych postanowień umowy, 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. 3, 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 jest zobowiązany używać przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1, utrzymywać go w należyтым 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) dla drzew, urządzeń infrastruktury ulicznej (latarnia, znaki drogowe, kosze na śmieci oraz min. 1,20 m od ławek dwustronnych),

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

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

4) dbałości o estetyczny wygląd ogródków gastronomicznych,

5) 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 w terminie 7 dni od daty uzyskania protokołu odbioru naprawy szkody sporządzony przy udziale przedstawicieli ww. komórek organizacyjnych Gminy Lublin,

6) terminowego i protokolarnego zwrotu terenu,

- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) 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/> oraz dostępnej do wglądu w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Lublin, przy ul. Wieniawska 14, VII piętro, pok. 707, w godz. 7.30 – 15.30.

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

3. 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 2021 r. poz. 1119, 2469, z 2022 r. poz. 24, 218).

4. 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.

## § 5

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego – Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, podnajmować lub 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, podnajmu w terminie 14 dni od dnia ich podpisania.

4. 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.

5. W razie naruszenia powyższych obowiązków, bądź naruszenia innych postanowień niniejszej umowy, Wyzierżawiający 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 nieruchomości będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację lub Wyzierżawiający będzie miał zamiar rozporządzenia nią w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wyzierżawiającego z zachowaniem 1 (jedno) - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, zgodnie z § 5 ust. 5, w terminie 7 dni, a w pozostałych przypadkach wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania - w terminie 14 dni, przekazać Wyzierżawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie przed urządzeniem ogródka gastronomicznego, a w szczególności w stanie wolnym od nakładów własnych.

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 Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wyzierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% kwoty netto czynszu, określonej w § 3 ust. 1 plus obowiązujący podatek VAT.

4. Wyzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy dzierżawy.

5. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego w warunkach określonych w zdaniu 1.

#### § 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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Dzierżawcy i jeden dla Wydierżawiającego.

**DZIERŻAWCA:**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**