

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2024 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 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 m², położonej w Lublinie przy ul. Krakowskie Przedmieście 40, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 69/4 (obr. 36, ark. 5, KW LU11/00336409/9), zaznaczonej cyfrą na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie mobilnego punktu *gastronomicznego (z wyłączeniem alkoholu) / sprzedaży kwiatów / drobnego handlu rękodzielniczego / związanego z informacją turystyczną*, w formie wózka / roweru / rikszy.

2. Umowa wiąże strony od dnia **zawarcia** do dnia **31.10.2024 r.**

3. 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 mobilnego punktu w postaci wózka / roweru / rikszy, 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 / rowerach / rikszach elementów reklamowych.

3) wyklucza się ustawianie przy mobilnych punktach: ogródków, stolików i krzeseł oraz parasoli lub innych przekryć, niebędących częścią wózka / roweru / rikszy. 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 / rower / riksze.

4) mobilne punkty muszą być usuwane na czas nieprowadzenia działalności oraz w nocy, w celu zachowania ładu przestrzennego.

4. Okres obowiązywania niniejszej umowy, o którym mowa w ust. 2, obejmuje czas niezbędny na przywrócenie przedmiotu umowy do stanu przed jego urządzeniem pod rygorem postanowień § 7 ust. 3.

5. W przypadku występowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego i ograniczeń dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej wynikających z innych właściwych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy, 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 w dniu zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że *jest / nie 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 2023 r., poz. 1790) i niniejszą umowę *zawiera / nie zawiera* w związku z prowadzoną działalnością.

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

3. 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.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania aktualnej decyzji 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. z 2023 r. poz. 1448) lub zaświadczenie o wpisie do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej wydane na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, o ile realizacja przeznaczenia określonego w § 1 ust. 1 wymaga posiadania ww. dokumentów.

5. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie dokumenty, zgody i pozwolenia, do posiadania których zobowiązany jest powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie umowy.

§ 3

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

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 / opóźnienie w transakcjach handlowych*.

3. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydierżawiającego kwotę: zł (słownie złotych: /100, *dwukrotność miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto o którym mowa w ust. 1*), tytułem kaucji, która winna wpłynąć na konto Wydierżawiającego, w takim terminie, aby najpóźniej w dniu zawarcia umowy można było stwierdzić, że cała wymagana kwota znajduje się na rachunku Urzędu Miasta Lublin.

4. Kaucja, o której mowa w ust. 3, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego lub naruszenia innych postanowień niniejszej 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.

6. 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.

§ 4

1. Dzierżawca z uwzględnieniem zaleceń, o których mowa w § 1 ust. 3, 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 do:

- 1) lokalizacji mobilnego punktu w sposób nieutrudniający ruchu pieszego i kołowego przy ul. Krakowskie Przedmieście i w jej najbliższym sąsiedztwie
- 2) zachowania drożności dróg pożarowych,
- 3) zachowania dystansu ochronnego (min. 0,5 m) dla drzew, urządzeń infrastruktury ulicznej (latarnia, znaki drogowe, kosze na śmieci),
- 4) zajęcia powierzchni nie większej niż 9 m² dla lokalizacji mobilnego punktu,
- e) ustawienia mobilnego punktu w sposób nie naruszający konstrukcji nawierzchni nieruchomości,
- 5) utrzymania czystości zajmowanego odcinka nieruchomości i terenu przyległego,
- 6) dbałości o estetyczny wygląd mobilnego punktu,
- 7) naprawy ewentualnych szkód spowodowanych prowadzoną działalnością,
- 8) terminowego i protokolarnego zwrotu terenu.

2. 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 Wyzdierzawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, podnajmować lub zawierać innych umów.
2. Bez pisemnej zgody Wyzdierzawiającego 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 3, § 2 ust. 4, § 3 ust. 2, § 4 i § 6, Wyzdierzawiający 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 niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację lub Wyzdierzawiający będzie miał zamiar rozporządzenia nią w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wyzdierzawiającego 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 Wyzdierzawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo - odbiorczym w stanie wolnym od nakładów własnych. O terminie przekazania przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wyzdierzawiającego 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 Wyzdierzawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wyzdierzawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% kwoty brutto czynszu, określonej w § 3 ust. 1.
4. Wyzdierzawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy dzierżawy.
5. Wyzdierzawiający 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 Wyzdierzawiającego 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

Właściwy podatek, 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:

WYDIERŻAWIAJĄCY: