

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 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 nieruchomość stanowiącą własność Gminy Lublin, o powierzchni 1510 m<sup>2</sup>, zaznaczoną na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy, stanowiącą część działki nr 104/9 (obr. 27, ark. 9, KW LU11/00124710/3), o powierzchni ewidencyjnej 1,1159 ha, położonej w Lublinie przy ul. Szafirowej z przeznaczeniem pod parking płatny.

2. 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 wykonywaną działalnością.

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

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

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

6. 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. 7, 8.

7. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu zmiany, w związku z ust. 6 będą obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu przez Dzierżawcę stosownego wniosku udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

8. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni wynikająca z przedłożonej inwentaryzacji geodezyjnej wykonanej przez uprawnionego geodetę, złożonej przez Dzierżawcę, nie stanowi wad rzeczy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

9. 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.

10. 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, 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 używania ani go poddzierżawiać oraz zawierać innych umów.

2. W przypadku wyrażenia zgody przez Wydierżawiającego na poddzierżawę lub inne umowy Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 50% kwoty brutto wynagrodzenia wynikającego z umowy poddzierżawy oraz innych umów. W przypadku zaistnienia poddzierżawy lub innych umów bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do odprowadzenia na rzecz Wydierżawiającego 100% kwoty brutto wynagrodzenia wynikającego z umowy poddzierżawy oraz innych umów.

3. W przypadku zawarcia umów o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu kopii tych umów w terminie 14 dni od dnia ich podpisania.

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

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

#### § 4

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy wymieniony w § 1 ust. 1 obliczony w stosunku miesięcznym wynosi ..... **zł netto** (słownie: ..... złotych 00/100) plus obowiązujący podatek VAT z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać 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/ odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych określony przez GUS; w latach w których wzrostu wskaźnika nie odnotowano, bądź nastąpił jego spadek, stawka czynszu nie ulega zmianie. Aktualizacja czynszu nie wymaga formy aneksu do umowy dzierżawy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego kwotę ..... **zł** (słownie: .....) (komentarz: kwota ta będzie stanowić 2 - krotność miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto), tytułem kaucji, która winna wpłynąć na konto Wydzierżawiającego, 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 ewentualnych 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 zobowiązań wobec Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego.

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.

9. 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 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy;
2. z art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c. co do zapłaty zobowiązań finansowych wobec Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy w wysokości powstałego zadłużenia na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia a w szczególności zaległości czynszowych wraz z należnymi odsetkami o których mowa w § 4 ust 2 nie więcej jednak niż do kwoty .....zł, (komentarz: 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 ..... 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 ..... roku.

## § 5

1. Za doprowadzenie, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego, mediów do przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym, jak i finansowym Dzierżawca.

2. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje opłat z tytułu dostarczanej do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami zawartymi z dostawcami mediów.

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.

## § 6

1. 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.

2. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy własnym staraniem i na własny koszt.

## § 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 nieruchomości 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 ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w §2 ust. 2 i 4 § 3 ust. 5 nie później niż w terminie 14 dni a w pozostałych przypadkach nie później niż w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zabrać nakłady własne, doprowadzić nieruchomości do stanu pierwotnego i przekazać ją Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym. 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. Obowiązek zabrania nakładów własnych i doprowadzenia nieruchomości do stanu pierwotnego, o którym mowa wyżej, nie dotyczy sytuacji określonej w ust. 6-9.

4. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego przekazania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź eksmisji wykonanej z powództwa Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% kwoty brutto czynszu przypadającego za ostatni umowny okres płatności.

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. Na wniosek Dzierżawcy Gmina Lublin może zezwolić na pozostawienie na nieruchomości nakładów własnych Dzierżawcy do czasu podjęcia decyzji o sposobie ponownego rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości pod warunkiem przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym. Od dnia następującego po dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy na przedmiocie dzierżawy nie może być prowadzona działalność gospodarcza.

7. W sytuacji o której mowa w ust. 6 nakłady własne Dzierżawcy mogą być przedmiotem rozliczenia z przyszłym Dzierżawcą gruntu w terminie do 14 dni od dnia jego wyłonienia przez Gminę Lublin. W braku woli ich rozliczenia przez przyszłego Dzierżawcę zostaną zdemontowane przez Dzierżawcę w terminie do 14 dni od dnia wyłonienia przyszłego Dzierżawcy.

8. W sytuacji braku porozumienia Dzierżawcy z przyszłym Dzierżawcą co do nakładów własnych pozostawionych przez Dzierżawcę na nieruchomości oraz w przypadku braku ich usunięcia w terminie wskazanym w ust. 7 zdanie 2, składniki te po bezskutecznym upływie terminu o którym mowa w ust. 7 zdanie 2 stają się nieodpłatnie własnością Gminy Lublin.

9. W przypadku podjęcia decyzji przez Wydierżawiającego o braku woli dalszej dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest usunąć nakłady własne w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w zdaniu 1 nakłady te stają się nieodpłatnie własnością Gminy Lublin.

10. 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 utraty prawa własności tej nieruchomości przez Gminę, w warunkach określonych w zdaniu 1.

## **§ 8**

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

## **§ 9**

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.

## **§ 10**

Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotu dzierżawy w każdym czasie w celu sprawdzania czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

## **§ 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:**

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy nr .....

