

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. 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, 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,
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 nieruchomość stanowiącą własność Gminy Lublin, o powierzchni 0,3340 ha, zaznaczoną na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy, stanowiącą część działki nr 4/20 (obr. 27, ark. 2, KW LU1I/00124710/3) o powierzchni ewidencyjnej 8,7372 ha położoną w Lublinie przy ul. Jana Pawła II z przeznaczeniem na parking płatny.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest podmiotem o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 684) i niniejszą umowę zawiera w związku z wykonywaną działalnością.

/

2. Dzierżawca oświadcza, że nie jest podmiotem o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 684).

/

2. Dzierżawca oświadcza, że jest podmiotem o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 684) ale zawarcie niniejszej umowy nie ma związku z wykonywaną przez niego 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, 9.
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. Strony zgodnie ustalają, że zmiana powierzchni przedmiotu umowy dzierżawy wynikająca z przedłożonej przez Dzierżawcę inwentaryzacji geodezyjnej nie ma wpływu na zmianę stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust.1 niniejszej umowy dzierżawy.
10. W ramach prowadzenia na przedmiocie niniejszej umowy działalności 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.
11. 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.

§ 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 obowiązywania umowy, umowa ulega rozwiązaniu 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 poddzierżawiać 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 lub pozostawania 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 za opóźnienie w transakcjach handlowych/ustawowe odsetki za opóźnienie*.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych określony przez GUS. Aktualizacja czynszu nie wymaga formy aneksu do umowy dzierżawy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego kwotę **zł** (słownie:) tytułem kaucji, która winna wpłynąć na konto Wydierżawiającego, 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 ewentualnych zaległości czynszowych Dzierżawcy lub innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.
6. Kaucja, o której mowa w ust. 4, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wydierżawiającego zostanie Dzierżawcy zwrócona w terminie 7 dni od dnia protokolarnego wydania nieruchomości

ści Wydierżawiającemu wraz z odsetkami powstałymi z tytułu zdeponowania jej na rachunku bieżącym w banku obsługującym Wydierżawiającego.

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 Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy w wysokości powstałego zadłużenia na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia, w szczególności zaległości czynszowych wraz z należnymi odsetkami o których mowa w § 4 ust 2 nie więcej jednak niż do kwotyzł, (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 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 dostarczanej do przedmiotu umowy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp.

3. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami.

4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku zdarzeń zaistniałych na przedmiocie dzierżawy. Powyższe nie dotyczy szkód wywołanych wyłącznym działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego.

§ 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 Wydierżawiającego rozporządzenia nim 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 § 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 odłączalne od gruntu nakłady własne, doprowadzić nieruchomość do stanu pierwotnego i przekazać ją Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu 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: