

**WZÓR UMOWY DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI  
NA CZAS OZNACZONY  
– PRZETARG NIEOGRANICZONY**

**Umowa dzierżawy nieruchomości**

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy Gminą Lublin Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, NIP 9462575811, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wydzierżawiającym reprezentowany przez :

.....

a .....

zwanym w treści umowy Dzierżawcą .

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Łęczyńskiej 118 i Emanuela Grafa o łącznej powierzchni 0,4727 ha, zaznaczonej na załączniku graficznym będącym integralną częścią niniejszej umowy, w skład której wchodzi:

- działka nr 34/2 (obręb 37, arkusz 7, KW LU1I/00122728/8) o powierzchni ewidencyjnej 0,1319 m<sup>2</sup> położona w Lublinie przy ul. Łęczyńskiej 118 zabudowana budynkiem o 2 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej o nazwie „Dworek Grafa” o powierzchni użytkowej 935,25 m<sup>2</sup>
- część działki nr 28/5 (obr. 37, ark. 7, KW LU1I/00156467/7) położonej w Lublinie przy ul. Emanuela Grafa
- część działki nr 35/9 (obr. 37, ark. 7, KW LU1I/00148748/2) położonej w Lublinie przy ul. Łęczyńskiej 118

wyposażonej w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia ..... roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .

2. Dzierżawca oświadcza, że nieruchomość obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim ona aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

**§ 2**

1. Dzierżawca na nieruchomości prowadzi będzie działalność w zakresie: handel, gastronomia, rzemiosło usługowe i inne usługi komercyjne; strefa zieleni związana z działalnością prowadzoną w budynku „Dworek Grafa”
2. Prowadzenie innego rodzaju działalności niż określona w ust. 1 wymaga uzyskania zgody Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy.

**§ 3**

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do płacenia następujących miesięcznych należności :

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| - czynsz                       | ..... zł |
| - podatek VAT w wysokości 23 % | ..... zł |
|                                | -----    |
|                                | ..... zł |

2. Dzierżawca oprócz czynszu będzie ponosił wszelkie koszty związane z eksploatacją nieruchomości, w tym: koszt dostarczonej do budynku energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości stałych, ogrzewania itp. na podstawie umów zawartych we własnym imieniu z dostawcami w/w świadczeń.

3. Dzierżawca obowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić ogrzewanie budynku.
4. W przypadku zamiaru korzystania z kotłowni gazowej Dzierżawca obowiązany jest do:
  - eksploatacji i konserwacji kotłowni oraz instalacji c.o. na własny koszt
  - zapewnienia własnym staraniem i na własny koszt bezpieczeństwa użytkownika kotłowni i instalacji grzewczej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami (w tym wszelkich wymaganych prawem przeglądów)
5. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego i zlecenie okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa budowlanego. Kopie protokołów przeprowadzonych przeglądów technicznych Dzierżawca dostarcza niezwłocznie Wydierżawiającemu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia budynku od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej i dokonanie cesji praw z polisy na Gminę Lublin reprezentowaną przez ZNK według odrębnej umowy. Dzierżawca każdego roku w terminie do 31 stycznia zobowiązany jest przedkładać stosowne dokumenty dotyczące ubezpieczenia i cesji praw z polisy.
7. Dzierżawca ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć przedmiot dzierżawy przed możliwością wywołania pożaru, zalania, włamania lub zniszczenia w inny sposób, czy też spowodowania szkody na rzecz osób trzecich. Wszelką odpowiedzialność cywilną, karną i administracyjną z tytułu tego zobowiązania jak i w przypadku uchybienia temu obowiązkowi ponosić będzie w pełnej wysokości – zarówno wobec Wydierżawiającego jak i osób trzecich – Dzierżawca.
8. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy na wypadek kradzieży, zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych.
9. Dzierżawca zobowiązany jest także opłacać podatek od nieruchomości naliczany przez Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin i odprowadzać go bezpośrednio na wskazane przez ten Wydział konto. Deklarację w sprawie podatku od nieruchomości należy złożyć w Wydziale Podatków w terminie określonym w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

#### § 4

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem Dzierżawcy – załącznik nr 1 do umowy .
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach .
3. W przypadku nie pobierania faktur Dzierżawca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe ZNK Bank PEKAO S.A. V Oddział Lublin, ul. Królewska 1 Nr ....., a nie data dokonania przelewu .**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem czynszu za co najmniej dwa okresy płatności, poddierżawia lokal bez zgody Wydierżawiającego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia .

#### § 5\*\*)

1. Przed podpisaniem umowy Dzierżawca wniósł kaucję zabezpieczającą w pieniądzu w kwocie ..... zł zabezpieczającą należności Wydierżawiającego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.

2. Kaucja służy zabezpieczeniu należności Wydierżawiającego. Po ustaniu stosunku dzierżawy Wydierżawiający ma prawo potrącić swoje należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
3. W przypadku zwrotu przedmiotu dzierżawy złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Dzierżawcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wydierżawiającego po potrąceniu należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i/lub wyrządzonej szkody.

#### § 5\*\*)

Przed podpisaniem umowy Dzierżawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy składając oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wydania przedmiotu dzierżawy i zapłaty należności z tytułu czynszu i/lub wyrządzonej szkody w kwocie do ..... zł (słownie: ..... ) – akt notarialny z dn. ...., Rep. ....

---

**\*\* - należy wybrać odpowiednią treść paragrafu 5 w zależności od formy wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

#### § 6

1. Dzierżawca dokonywać będzie zmian :
  - a/ stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu.
  - b/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1a i b nie wymagają wypowiedzenia umowy dzierżawy ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego.

#### § 7

1. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .
2. Dzierżawca bez zgody Prezydenta Miasta Lublin nie może wnosić prawa dzierżawy do spółek cywilnych oraz spółek prawa handlowego pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa:
  - a/. wznoszenia budynków i innych urządzeń budowlanych na przedmiocie dzierżawy
  - b/. dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy).

#### § 8

1. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz bieżących remontów .
2. Wykonanie przez Dzierżawcę prac adaptacyjnych w przedmiocie dzierżawy pod kątem własnych potrzeb może nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wydierżawiającego.  
Prace powyższe w zakresie nie objętym „protokołem konieczności” o jakim mowa w § 9 pkt 3 umowy wykonywane są na własny koszt Dzierżawcy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych w tym zakresie nakładów .
3. Wszelkie prace adaptacyjne dotyczące znajdujących się w lokalu elementów konstrukcyjnych oraz instalacji muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wydierżawiającym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz na warunkach określonych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków z uwagi na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

## § 9

1. Dzierżawca we własnym zakresie wykona naprawy konieczne w budynku.
2. W przypadku wykonania przez Dzierżawcę napraw koniecznych obciążających Wydierżawiającego, Dzierżawcy zostanie zwrócony w czynszu koszt poniesionych nakładów w ratach miesięcznych. Wysokość miesięcznej raty zwracanej kwoty nie może przekroczyć 50% wysokości czynszu. Łączna kwota uznanych do zwrotu nakładów nie może przekroczyć równowartości 50% wysokości czynszu przez okres nie dłuższy niż czas pozostały od chwili odbioru robót do końca obowiązywania umowy.
3. Przed przystąpieniem do napraw Dzierżawca jest obowiązany :
  - uzgodnić z Wydierżawiającym ich zakres w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności oraz koszt na podstawie sporządzonego na własny koszt kosztorysu inwestorskiego
  - uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów .Zgoda Wydierżawiającego na wykonanie napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Łączna obniżka czynszu nie może przekroczyć wartości wykonanego i wspólnie określonego zakresu napraw opisanego w protokole konieczności .
5. Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez Dzierżawcę naprawy konieczne obciążające Wydierżawiającego wyliczane będzie w oparciu o :
  - 1/ kosztorys powykonawczy opracowany zgodnie z zakresem robót uzgodnionych w protokole konieczności, obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR-ach oraz średnimi kwartalnymi cenami i stawkami wydawnictwa „Sekocenbud” z rejonu lubelskiego (z kwartału kiedy był sporządzony protokół konieczności robót) z zastosowaniem współczynnika 0,90 do ogólnej kwoty kosztorysowej bez Vat-u ;
  - 2/ kalkulację własną wykonawcy robót/producenta (stolarki okiennej i drzwiowej), uprzednio zatwierdzoną przez Wydierżawiającego.
6. Rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po przedstawieniu protokołów odbioru robót, kopii faktur i rachunków świadczących o poniesionych wydatkach oraz dokonaniem przez Wydierżawiającego odbiorze robót i wystawieniu przez Dzierżawcę faktury Vat lub rachunku .

## § 10

1. Dzierżawca nieruchomości obowiązany jest do naprawiania na własny koszt szkód powstałych z jego winy.
2. Na dzierżawcy spoczywa odpowiedzialność cywilno – odszkodowawcza z tytułu zdarzeń losowych zaistniałych na przedmiocie dzierżawy

## § 11

1. Dzierżawca jest obowiązany do utrzymania należytego porządku na terenie objętym umową i wewnątrz budynku oraz dbania o istniejącą zieleń oraz wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości dzierżawionej wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w przypadku konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz usuwania awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli nieruchomości .
4. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu umowy zgodnie z przepisami bhp i ppoż.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia związanego z przedmiotem umowy we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w lokalu, wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do

prowadzenia działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.

7. Dzierżawca jest odpowiedzialny w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów

#### § 12

1. Dzierżawca ma prawo do zamontowania w ramach czynszu jednego szyldu ściśle przylegającego do elewacji budynku. Na montaż szyldu na ścianie budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków wymagana jest zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może umieszczać na elewacji budynku poza szyldem wymienionym w ust. 1 żadnych dodatkowych reklam, plansz, szyldów, gablot itp.
3. W przypadku potrzeby umieszczenia dodatkowej reklamy (planszy, szyldu, gabloty, itp.) lub zamontowania szyldu w inny sposób niż określony w ust.1, Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego wystąpienia do Wydierżawiającego, celem uzyskania zgody na powyższe . Wystąpienie powinno zawierać informacje dotyczące wielkości, wyglądu, rodzaju i sposobu montażu oraz lokalizacji reklamy .
4. Wszelkie szyldy, reklamy itp. powinny spełniać wymagania zawarte w Zarządzeniu nr 629/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dn. 6.09.2010 r.

#### § 13

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy:
  - Dzierżawca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ; zabrać odłączalne od przedmiotu dzierżawy nakłady własne, uporządkować nieruchomość i przekazać ją Wydierżawiającemu protokołem zdawczo – odbiorczym.
  - Wydierżawiający obowiązany jest zwrócić Dzierżawcy nominalną wartość pozostałych poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na remont zatwierdzonych do rozliczenia w czynszu
2. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania .

#### § 14

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... i zostaje zawarta na czas oznaczony **lat 10** tj. do dnia .....
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem w/w terminu w następujących przypadkach:
  - a/. w drodze wzajemnego porozumienia stron
  - b/. w przypadkach wyszczególnionych w § 4 pkt 6 i § 7 pkt 1 i 2 oraz innych istotnych naruszeń postanowień umowy,
  - c/. w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości pod inwestycje miejskie zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego lub zamiarem Wydierżawiającego rozporządzenia przedmiotem dzierżawy w inny sposób
  - d/. ze względu na stan techniczny budynku.,
3. W przypadku o którym mowa w pkt. 2 lit. c umowa wygasa w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego na piśmie o konieczności przeznaczenia nieruchomości pod realizację inwestycji miejskich, a w przypadku o którym mowa w pkt 2 lit. d – w okresie jednego miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7 pkt 1 i 2) Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu nieruchomości w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

### § 15

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .
2. Dzierżawca obowiązany jest informować na piśmie Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

### § 16

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

### § 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron .

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

data i podpis

.....