

Wzór

Umowa dzierżawy nr /ZTM/2013

zawarta w Lublinie dnia 2013 r. pomiędzy Zarządem Transportu Miejskiego z siedzibą w Lublinie, al. Kraśnicka 25, 20-718 Lublin, NIP 712-314-94-01, REGON 060433560 w imieniu Gminy Miasta Lublin, reprezentowanym przez:

Pana Grzegorza Malca – Dyrektora ZTM zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”.

Strony umowy, w związku z wyborem oferty Dzierżawcy jako najkorzystniejszej w pisemnym przetargu nieograniczonym na wydzierżawienie kiosków/kiosku* będących elementem zestawu wiata+kiosk zwanego dalej „kioskami” stanowiącego własność Wydzierżawiającego, jako tymczasowy obiekt budowlany przystanku lubelskiej komunikacji miejskiej, zawierają niniejszą umowę.

§1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę kiosk/kioski* położone w Lublinie, na przystanku nr 1262 Szewska 02 przy ul. Wodopojnej i nr 1801 Probstwo 01 przy ul. Lubartowskiej* .
2. Kioski są w dobrym stanie o powierzchni użytkowej 4,5 m² każdy. Rzut poziomy kiosku wynosi 7,76 m².
3. Do kiosku/kiosków* doprowadzone są przyłącza elektryczne.
4. Strony umowy uzgadniają, że Dzierżawca prowadzić będzie, sam lub przy pomocy osób trzecich, za które ponosi pełną odpowiedzialność, działalność handlową oraz działalność związaną ze sprzedażą biletów komunikacji miejskiej w pełnym asortymencie, w tym doładowania biletów elektronicznych. Poprzez działalność handlową Strony rozumieją w szczególności sprzedaż prasy, artykułów tytoniowych, artykułów spożywczych, artykułów przemysłowych, zabawek, upominków oraz świadczenie drobnych usług poligraficznych.

§ 2

Umowę zawiera się na czas określony do 31 grudnia 2020 roku począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że obejrzał wydzierżawiony kiosk/kioski*, akceptuje ich stan, do którego nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi załącznik i jest integralną częścią niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że kiosk/kioski* znajdują się w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§4

1. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem kiosku obciążają Dzierżawcę. Przez nakłady rozumie się nakłady, o których mowa w art. 681 k.c.
2. Dzierżawca ponosi wszelkie bieżące koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, w razie konieczności, nakładów na przedmiot dzierżawy, celem jego zachowania w stanie technicznym niepogorszonym, takich jak naprawa i konserwacja.
4. Dzierżawca może na własny koszt wykonać prace modernizacyjne, adaptacyjne w celu przystosowania kiosku do własnych potrzeb, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wydierżawiającym. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca przywraca kiosk do stanu przed rozpoczęciem dzierżawy, chyba, że Wydierżawiający wyrazi zgodę na nieodpłatne przyjęcie zmienionych elementów kiosku.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się, we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) wyposażyć kiosk w ruchomości, niezbędne do celów, o których mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy;
 - b) zapewnić ogrzewanie kiosku;
 - c) utrzymywać kiosk i przyłącza, w należyтым stanie estetycznym i technicznym, włącznie z bieżącymi: konserwacją, naprawami czy remontami dokonywanymi przez osoby uprawnione, na podstawie obowiązujących, odnośnych przepisów prawa;
 - d) ubezpieczyć ruchomości, w tym wyposażenie kiosku od ognia, kradzieży z włamaniem i innych odnośnych ryzyk.
2. Dzierżawca może na własny koszt umieszczać na kiosku szyldy, reklamy, plansze, gabloty, z zachowaniem właściwych obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących zajęcia pasa drogowego, tylko wyłącznie po pisemnym uzgodnieniu z Wydierżawiającym ich rodzaju, zakresu, treści, wymiarów itp.

§ 6

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może czynić w dzierżawionym kiosku zmian sprzecznych z umową lub z jego przeznaczeniem, wynikającym z niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie umowy niezwłocznie i niezależnie od obowiązku naprawienia szkody.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy.
4. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z realizacją niniejszej umowy czy działalności gospodarczej Dzierżawcy, obciążają bezpośrednio Dzierżawcę.

§ 7

Dzierżawca w ramach działalności związanej ze sprzedażą biletów komunikacji miejskiej w pełnym asortymencie zobowiązuje się w szczególności:

- a) do świadczenia usługi przyjmowania wniosków o wydanie karty biletu elektronicznego Wydierżawiającego (przez co rozumie się pełną procedurę obsługi klienta prowadzącą do uzyskania przez niego karty) na podstawie odrębnej umowy regulującej szczegółowo procedurę i warunki wykonywania niniejszej usługi ;
- b) do przyjmowania od Wydierżawiającego informacji i materiałów promujących komunikację miejską, włącznie z ich eksponowaniem w widocznej częściach kiosku;
- c) do prowadzenia sprzedaży biletów lubelskiej komunikacji miejskiej w pełnym asortymencie, w tym doładowywania biletów elektronicznych, na podstawie odrębnej umowy.

§8

1. Dzierżawca, z tytułu dzierżawy kiosków, zobowiązany jest do płacenia na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego czynszu netto zł z góry za każdy miesiąc.

2. Oprócz czynszu wymienionego w ust.1 Dzierżawca zobowiązany jest także do ponoszenia opłat za przedmiot umowy:

- a) z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Urząd Miasta Lublin,
- b) za zajęcie pasa drogowego po złożeniu stosownego wniosku do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie,
- c) za korzystanie z energii elektrycznej po zawarciu we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej z PGE Oddział z siedzibą w Lublinie.

3. Miesięczna stawka czynszu naliczana będzie od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przedmiotu umowy.

4. Do stawki podanej w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Stawka czynszu płatna będzie z góry na rachunek Wydierżawiającego prowadzony przez Bank PKO SA V Oddział w Lublinie Nr 04 1240 1503 1111 0010 2200 2713 w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wydierżawiającego.

6. Dzierżawca oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej nadany przez Urząd Skarbowy w NIP i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych

8. Strony umowy uzgadniają, że wysokość czynszu oraz opłaty będą ulegały zmianie: w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego od dnia 1 marca każdego roku kalendarzowego, o wskaźnik inflacji średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku ubiegłym, zgodnie z ogłaszanym Komunikatem Prezesa GUS. Zmiana czynszu dzierżawnego z w/w tytułu następuje bez konieczności wypowiedzenia niniejszej umowy.

stawki czynszu dzierżawnego będą zmieniane również w przypadku stosownych decyzji organów Gminy Lublin, z zastosowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Gdy Dzierżawca w terminie miesiąca od otrzymania zawiadomienia o zmianie stawek czynszu, złoży do Wydierżawiającego odmowę zaakceptowania nowych stawek czynszu, umowa ulega rozwiązaniu z upływem w/w okresu wypowiedzenia.

W zakresie pozostałych opłat, od dnia ich zmiany przez dostawcę energii elektrycznej lub organ właściwy do zmiany wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości i za zajęcie pasa drogowego.

9. Wydierżawiający zobowiązuje się do wysyłania faktur do dzierżawcy na adres:

.....

do 5-go dnia każdego miesiąca. Nieodebranie faktury w terminie, nie zwalnia Dzierżawcy od dokonania płatności w terminie o którym mowa w ust.5.

10. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na konto Wydierżawiającego. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu zapłaty Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§9

Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności, Wyzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§10

1. Dzierżawca nie ma prawa i nie może oddawać przedmiotu niniejszej umowy w dzierżawę, najem, podnajem, użytkowanie lub używanie osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wyzierżawiający bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Dzierżawca nie może wykorzystywać nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy na inne cele, niż wskazane w § 1.
3. Dzierżawca nie ma prawa i nie może wnosić prawa dzierżawy do podmiotu gospodarczego spółek cywilnych, czy spółek prawa handlowego, ani go obciążać pod rygorem rozwiązania umowy przez Wyzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia czy zniszczenia przedmiotu dzierżawy zaistniałe z jego winy lub z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność oraz za ewentualne szkody osób trzecich, związane z realizacją niniejszej umowy.
5. Wyzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z realizacją niniejszej umowy.

§11

Wyzierżawiającemu służy prawo kontroli przedmiotu umowy w zakresie realizacji postanowień umowy po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy o dacie, miejscu i terminie jej przeprowadzenia.

§ 12

1. Strony umowy mogą ją rozwiązać w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz jeżeli Dzierżawca nie przystąpi do prowadzenia działalności związanej ze sprzedażą biletów komunikacji miejskiej w pełnym asortymencie, w tym doładowania biletów elektronicznych.

4. Wyzierzawiający może odstąpić od umowy w przypadku, gdy realizacja umowy narusza uzasadnione interesy Wyzierzawiającego lub Gminy Lublin, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy.

§ 13

1. W przypadku rozwiązania czy ustania umowy dzierzawy, Dierzawca obowiązany jest dokonać napraw obciążających Dierzawcę i zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, w terminach wyznaczonych przez Wyzierzawiającego.
2. Przez „stan niepogorszony” strony umowy rozumieją stan techniczny nie gorszy niż wynikający z protokołu przekazania kiosku dzierzawcy, pomijając zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy lub jej rozwiązania Dierzawca zobowiązuje się wydać nieruchomość w terminie wskazanym przez Wyzierzawiającego jednak nie krótszym niż 7 dni lub zgodnie z upływem terminu wypowiedzenia.
4. Jeżeli Dierzawca nie opuści przedmiotu umowy w terminach wskazanych w wypowiedzeniu bądź jej rozwiązaniu Wyzierzawiający będzie uprawniony do naliczania kary umownej w wysokości miesięcznego czynszu dzierzawnego tj. zł liczonego za każdy dzień w tej wysokości, a w przypadku zmiany czynszu, w wysokości miesięcznej kwoty czynszu dzierzawnego, o którym mowa w § 8 ust.1. liczonego za każdy dzień w tej wysokości, podczas którego Dierzawca nie opuszcza przedmiotu umowy.
5. Jeżeli Dierzawca pozostawi przedmiot umowy w stanie pogorszonym, w uwzględnieniu postanowień paragrafu 13 ust. 2, Wyzierzawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 10.000zł w przypadku rozwiązania umowy czy odstąpienia od niej przed upływem połowy okresu dzierzawy, a w przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej po upływie połowy okresu dzierzawy, kara umowna wynosi 5.000zł.
6. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w sytuacji, gdy kary umowne nie zaspokoją ich roszczeń wynikających z niniejszej umowy.
7. W przypadku pozostawienia w kiosku ruchomości, w tym wyposażenia i nieusunięcia ich przez Dierzawcę w wyznaczonym przez Wyzierzawiającego terminie, Wyzierzawiający uznaje, że Dierzawca wyzbył się własności rzeczy ruchomych poprzez ich porzucenie.

§14

1. Zmiany umowy, wszelkie oświadczenia stron związane z umową, wszelkie zgody Wydzierżawiającego wynikające z niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się właściwe, obowiązujące przepisy prawa, w tym kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych właściwych dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 15

Umowę zawarto w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....