

UMOWA DZIERŻAWY Nr

Zawarta w dniu.....r. pomiędzy

m.st. Warszawa z siedzibą Plac Bankowy 3/5, 00- 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640, zwanym dalej **"Wydzierżawiającym"**, reprezentowanym przez:

Panią Renatę Kuryłowicz – Dyrektora Zarządu Zieleni m. st. Warszawy na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy GP-OR.0052.5357.2019 z dnia 09.12.2019r.,
a

..... z siedzibą w (...-.....), przy ul.....,

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania niezabudowany grunt o powierzchni 2000 m², stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w dzielnicy Mokotów, przy ul. W. Rzymowskiego, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 3 (część) z obrębu 1-04-21, opisany w KW pod nr WA2M/00397378/0 zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych kolorem czerwonym na szkicu, który stanowi **załącznik nr 1** do umowy dzierżawy.
2. **Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej wraz ze strefą gier i relaksu do zagospodarowania, zgodnie z ofertą Konkursu stanowiącą załącznik nr 6 do umowy.**
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi **załącznik nr 2** do umowy dzierżawy.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się **na okres od do**
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że zawarcie niniejszej umowy upoważnia Dzierżawcę do złożenia w organach administracji architektoniczno-budowlanej oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.).
4. Wydzierżawiający nie zezwala na posadowienie dodatkowych naniesień nie objętych umową. Wzniesienie jakichkolwiek innych obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem, niż obiekty wskazane w projekcie zagospodarowania zawartym w ofercie konkursowej, stanowiącej **załącznik nr 6** do umowy, wymaga odrębnej pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Zgoda Wydzierżawiającego oraz projekt zagospodarowania złożony w ofercie Konkursowej nie zwalniają Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień wynikających z przepisów prawa. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia

kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na Nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.
6. Niniejsza umowa nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji, a w szczególności pozwolenia na budowę.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny **czynsz dzierżawny**:
 - 1a) w okresie letnim od 1 kwietnia do 30 września każdego roku w kwocie netto zł . (słownie:),**
 - 1b) w okresie zimowym od 1 października do 30 marca każdego roku w kwocie netto zł . (słownie:)**zgodnie z ofertą złożoną w Konkursie, stanowiąca **załącznik nr 6** do umowy.
Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%.
2. Wpłaty z tytułu czynszu wskazanego w ust. 1, należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego w CITY HANDLOWY Bank Handlowy w Warszawie S.A. Nr rachunku 38 1030 1508 0000 0005 5110 7019 w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, niezależnie od terminu wystawienia faktury.
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5 i § 11 ust. 5, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 5 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Wydierżawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wydierżawiającemu od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
 - a. 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych,
 - b. 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych,
 - c. 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych,przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne (art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 08 marca 2013

r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych – Dz. U. z 2019 r., poz. 118 z późn. zm.).

- 3a. Dzierżawca oświadcza, iż posiada/nie posiada¹ status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2019 r., poz. 118 z późn. zm.).
4. W przypadku korzystania z Nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy za okres od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania Nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy.

§ 5

Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu brutto za miesiąc letni, określonego w § 3 ust. 1 pkt 1 a umowy.
2. Na poczet kaucji zostanie zaliczone wadium w wysokości zł (słownie:)
3. **Dopłata do kaucji zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego: 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy.**
4. W przypadku nie uiszczenia dopłaty do kaucji w terminie wskazanym w ust. 3 Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 4a. Wydierżawiający może w każdym czasie, bez konieczności wzywania Dzierżawcy do uiszczenia zaległości czynszowych lub usunięcia szkód, dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

¹ Niepotrzebne proszę skreślić.

- 4b. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego części lub całości kaucji z tytułów, o których mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydierżawiającego.
- 4c. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty prowadzenia tego rachunku, po zakończeniu umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.
6. W przypadku, gdy wysokość roszczeń Wydierżawiającego względem Dzierżawcy powstałych w związku z niniejszą umową przekroczy wysokość uiszczoną przez Dzierżawcę kaucji, Wydierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
7. Wyceny ewentualnych szkód powstałych na dzierżawionej Nieruchomości, w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, dokona Wydierżawiający. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu Nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 4, obowiązku zapłaty kar umownych wynikających z umowy – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi **załącznik nr 5** do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wydierżawiającemu w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta.

§ 8

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust. 4, § 8 ust. 4, § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego, § 10 ust. 1 lit n i ust. 4 oraz § 12 ust. 6) oraz w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.
2. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku naruszenia postanowień § 10 oraz § 11 umowy, przeznaczenia Nieruchomości do zbycia, realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacji inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.
3. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej Nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się

postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej Nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

4. Wszelka działalność o charakterze kulturalnym i programowym nie może zakłócać „ciszy nocnej”, zabrania się organizacji koncertów, czy wydarzeń przy muzyce mechanicznej po godzinie 22:00. Ewentualne odstępstwa od wyrażonej powyżej zasady, należy uzyskać każdorazowo od Wydierżawiającego w formie pisemnej. W przypadku przeprowadzenia imprezy bez zgody Wydierżawiającego, Wydierżawiający, będzie miał prawo naliczenia kary finansowej w wysokości 1.000, zł (słownie: jeden tysiąc złotych) potrącaney z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Po dwukrotnym ostrzeżeniu i zaborze kaucji Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 9

1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Wydierżawiający nie wyraża zgody:
 - a) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych,
 - b) na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami”(w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia,
 - c) na organizowanie wydarzeń przy użyciu muzyki po godzinie 22:00 (wokalnej, instrumentalnej, wokalno – instrumentalnej).
 - d) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych,
 - e) przycinanie koron drzew,
 - f) instalowanie jakichkolwiek elementów konstrukcyjnych lub innego typu naniesień (np. oświetlenia) na pniach lub w koronach drzew,
 - g) poruszanie się sprzętem mechanicznym, składowanie materiałów budowlanych, stosowanie środków chemicznych w obrębie koron drzew. Na czas prowadzenia robót przygotowawczych/budowy uprzednio zaakceptowanych przez Wydierżawiającego naniesień na dzierżawionej Nieruchomości, należy zabezpieczyć drzewa przed uszkodzeniem,
 - h) nanoszenie pod koronami drzew materiałów takich jak ziemia, gruz czy piasek (np. usypywanie plaż czy boisk do plażówki) w zasięgu koron drzew co może doprowadzić do obumarcia systemów korzeniowych,
 - i) wjazd pojazdami na tereny zieleni poza wyznaczonymi miejscami,
 - j) wykonywanie jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bezpośrednio w gruncie bez zgody Wydierżawiającego.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań i warunków zawartych w Informatorze Konkursowym stanowiącym **załącznik nr 4** do umowy („Informator Konkursowy”), a także do:
- a) ponoszenia wszelkich opłat, podatków, świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
 - b) zapewnienia stałej czystości - 24 h na dobę oraz ochrony, na terenie oznaczonym liniami zielonymi na załączniku graficznym stanowiącym **załącznik nr 1** do umowy,
 - c) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy
 - d) w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ponoszenia opłaty w zadeklarowanej wysokości, a także do selektywnego zbierania powstałych na terenie Nieruchomości odpadów komunalnych i przekazywania tych odpadów podmiotowi wybranemu przez m.st. Warszawę i dostarczenia Wydierżawiającemu. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. U. Woj. Maz. z 2018 r., poz. 1968 z późn. zm.);
 - e) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy prawo wodne, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
 - f) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym wykraczających poza złożoną ofertę konkursową;
 - g) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej Nieruchomości przez osoby trzecie;
 - h) prowadzenia działalności i używania przedmiotu dzierżawy w sposób niezakłócający przebywania osób na terenie Parku nad Stawem Służewieckim oraz zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
 - i) ubezpieczenia swojego mienia znajdującego się na Nieruchomości na własny koszt,
 - j) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres trwania umowy,
 - k) zapewnienia bezpieczeństwa oraz ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone w stosunku do osób trzecich w miejscu i czasie trwania dzierżawy,
 - l) dbania o estetykę dzierżawionego terenu,
 - m) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia lub utraty czy zniszczenia mienia znacznej wartości, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego i wymaganej prawem zgody Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może dokonywać nasadzeń w gruncie drzew i krzewów,
 - n) uzyskania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych - w przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych na dzierżawionym terenie. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do wyznaczenia, w sposób pozwalający na łatwą identyfikację, obszaru leżącego w obrębie dzierżawionej Nieruchomości, na którym można spożywać alkohol zakupiony/podany w lokalu i odpowiednio, na którym nie

wolno spożywać innego alkoholu (np. własnego). Sposób wyznaczenia powinien być czytelny dla osób korzystających z miejsca oraz zgodny z koncepcją aranżacji miejsca przedstawioną w ofercie, stanowiącej załącznik nr 5 do umowy. W miejscu widocznym winna się znaleźć informacja o granicach wyznaczonej strefy. W przypadku braku właściwych oznaczeń Wydzierżawiający po dwukrotnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania ww. oznaczeń, będzie miał prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia,

- o) wykonywania prostych prac przy utrzymaniu zieleni np. zbieranie posuszu lub złamanych po nawałnicach gałęzi drzew, koszenie trawników, wygrabianie terenu z opadłego okwiatu, liści i drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy niedopałki,
 - p) niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o występujących na dzierżawionym terenie zagrożeniach np. złomach czy wykrotach drzew.
2. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić handel wyłącznie w obrębie wydzielonego terenu, bez możliwości przemieszczania się.
 3. Bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może umieszczać na przedmiocie dzierżawy nośników reklamowych (ograniczenie strony marketingowej jedynie do umieszczenia menu i nazwy własnej firmy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
 4. Każdorazowe wykorzystanie Nieruchomości na cele marketingowe, a w szczególności umieszczenie jakichkolwiek znaków i informacji handlowych w przestrzeni publicznej wymaga uprzedniej zgody Wydzierżawiającego. Każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu w stosunku do zatwierdzonego planu przedstawionego we wniosku zatwierdzonym przez Wydzierżawiającego, w szczególności nieuprawnione korzystanie z terenu poza obszarem dzierżawionej Nieruchomości, dodatkowe naniesienia na terenie dzierżawionym lub użycie znaków i informacji marketingowych, na które Wydzierżawiający nie wyraził zgody, będzie podstawą naliczenia kary finansowej w wysokości 1.000, zł (słownie: jeden tysiąc złotych) potrącaniej z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Ponadto Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia naruszeń w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania na co Dzierżawca wyraża zgodę. Po dwukrotnym ostrzeżeniu i zaborze kaucji Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 5. Dzierżawca zobowiązuje się do bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów m. st. Warszawy dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez miasto stołeczne Warszawa w zakresie propagowania działań ekologicznych, edukacyjnych.

§ 11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona Nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wydzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie

może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.

3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydierżawiającego, o której mowa w ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, zapisu zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.
5. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% za powierzchnię objętą taką umową.
6. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 5 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej Nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na Nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne Nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności
6. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego wykonania bez jego zgody prac powodujących trwałe naruszenie dzierżawionej Nieruchomości, zniszczenie zieleni, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz obciążyć Dzierżawcę kosztami związanymi z przywróceniem Nieruchomości do stanu pierwotnego.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed jej rozpoczęciem.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia działalności oraz wystroju i aranżacji zgodnej z ofertą złożoną w Konkursie stanowiącą **załącznik nr 6** do przedmiotowej umowy.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do organizacji zaopatrzenia i obsługi pawilonu gastronomicznego w wyznaczonych godzinach i w ograniczonym zakresie. Wjazd samochodów na podstawie Identyfikatora wystawionego przez Wydierżawiającego na zasadach zgodnych **załącznikiem nr 3** do umowy- Zasadami poruszania się pojazdami mechanicznymi po parku, w godzinach 06:00 – 10:00.

10. Dzierżawca jest zobowiązany współpracować z biurami Urzędu m.st. Warszawy i innymi komórkami m.st. Warszawy w przypadku organizacji przez te podmioty wydarzeń plenerowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie dzierżawionej Nieruchomości. Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie i zakresie współpracy w organizowaniu i przebiegu wydarzenia co najmniej 5 dni przed terminem realizacji wydarzenia.
11. Kolorystyka pawilonu oraz ogródka gastronomicznego powinna być jednolita, o niskim nasyceniu barwą oraz zgodna w charakterem urządzonego już terenu wokół Stawu Służewieckiego, jak również nie zawierać nośników reklamowych. Dopuszczalne jest umieszczanie ewentualnego logo lub nazwy firmy, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 13

1. Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren Nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu Nieruchomości.
2. Wydzierżawiający będzie dokonywał doraźnych kontroli dostępności i utrzymania czystości przedmiotu dzierżawy, w tym zaplecza sanitarnego oraz terenu otaczającego. Z przeprowadzonych kontroli, w których będą również uczestniczyli przedstawiciele Dzierżawcy w tym pracownicy, zostaną sporządzone protokoły. W przypadku dwukrotnie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z czystością lub dostępnością przedmiotu dzierżawy, w tym zaplecza sanitarnego oraz terenu otaczającego, Wydzierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) potrącaną z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 14

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia, rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust 2 i ust. 3, po zakończeniu niniejszej umowy, zwróci Nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wydzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania Nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu Nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust. 1. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.
3. Ewentualne zniszczenia, nawierzchni, trawników, infrastruktury (ławki, kosze) zostaną naprawione na koszt Dzierżawcy, przez specjalistyczne firmy, w terminie uzgodnionym w protokole odbioru terenu oraz pod nadzorem Wydzierżawiającego.
4. W przypadku nie dokonania zwrotu Nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 4.

§ 15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wydzierżawiający – ul. Hoża 13 A, 00-528 Warszawa,
Dzierżawca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.
3. Korespondencja będzie doręczana z wykorzystaniem następujących sposobów:
 - a) osobiście za pisemnym poświadczeniem odbioru:
 - 1) w przypadku Wydierżawiającego – pod adresem wskazanym w ust. 1;
 - 2) w przypadku Dzierżawcy – pod adresem wskazanym w ust. 1 lub w miejscu prowadzonej działalności opisanej w § 1 umowy, osobie przebywającej na terenie Nieruchomości z ramienia Dzierżawcy;
 - b) za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 16

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust. 5 niniejszej umowy.

§ 17

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (*gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska, a gdy jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą- ograniczone do danych ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej*)², przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1429 t.j.) (z ew. zastrzeżeniem ust. 2)⁴.
2. *Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje zawarte w §....., załączniku nr do niniejszej umowy stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą*⁴.

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia Nieruchomości.

§ 19

Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 1 egzemplarz Wydierżawiający.

² Niepotrzebne wykreślić.

§ 20

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

- Załącznik nr 1- załącznik mapowy,
- Załącznik nr 2- protokół zdawczo- odbiorczy,
- Załącznik nr 3- Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po Parkach,
- Załącznik nr 4- Informator Konkursowy,
- Załącznik nr 5- wzór oświadczenia,
- Załącznik nr 6- oferta konkursowa.

Dzierżawca:

Wydierżawiający: