

UMOWA DZIERŻAWY Nr/2019

zawarta w dniu.....r.

pomiędzy **Miastem Stołecznym Warszawa** z siedzibą Plac Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640, zwanym dalej „Wydzierżawiającym” reprezentowanym przez **Pana Krzysztofa Górnickiego – p. o. Dyrektora Zarządu Zieleni m. st. Warszawy** na podstawie
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, Pesel/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS)

.....
zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

§1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt o powierzchni, stanowiący własność m. st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście na Bulwarze oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer z obrębu 5-06-..... (opisany w KW Nr WA4M/.....), zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.
2. Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomiczno-kulturalnej uzupełnionej programem, zgodnej z ofertą stanowiącą załącznik nr 5 do umowy, w obrębie Nieruchomości zaznaczonej na załączniku mapowym nr 1 stanowiącym załącznik do umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny Nieruchomości oraz uwarunkowania prowadzenia działalności i nie będzie z tego tytułu zgłaszał roszczeń wobec Wydierżawiającego, w szczególności nie będzie żądał obniżenia czynszu.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia do dnia 2021 r.
2. W ramach realizacji celu dzierżawy określonego w §1 ust. 2 Wydierżawiający wyraża zgodę na korzystanie z Nieruchomości zgodnie z przedstawioną ofertą, stanowiącą załącznik nr 5 do umowy i umową dzierżawy oraz na prowadzenie działalności w okresie 1 kwietnia – 30 września. W pozostałym okresie możliwość prowadzenia działalności przez Dzierżawcę może nastąpić po zawarciu stosownego aneksu i zwiększeniu kwoty czynszu.
3. Wnoszenie jakichkolwiek obiektów poza wymienionymi w ofercie, stanowiącej załącznik nr 5 do umowy, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zgoda Wydierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowiły podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na Nieruchomości.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w okresie od 1 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy w kwocie netto zł. (słownie:) oraz w okresie od 1 października do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy w kwocie netto zł (słownie:). Kwota czynszu będzie powiększona o należny podatek VAT. Kwota czynszu za okres od 1 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy wraz z podatkiem VAT wynosizł (słownie:.....), w tym VAT..... zł (słownie:.....), natomiast kwota czynszu za okres od 1 października do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy wraz z podatkiem VAT wynosizł (słownie:), w tym VATzł (słownie:).
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonać przelewem na konto Wydierżawiającego: **38 1030 1508 0000 0005 5110 7019** w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Przy dokonaniu wpłaty należy podać numer umowy dzierżawy.

§ 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. 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 płatności.
4. Wydierżawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek przysługuje Wydierżawiającemu od Dzierżawcy, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro 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, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych – Dz. U. z 2019 r. poz. 118 ze zm.).
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wydierżawiającego.
6. Za każde stwierdzone przez Wydierżawiającego niewykonanie programu opisanego w ofercie stanowiącej załącznik nr 5 do umowy, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy złotych). W przypadku naliczenia kar umownych przez Wydierżawiającego, Dzierżawca wyraża zgodę na ich potrącenie przez Wydierżawiającego z kaucji, o której mowa w § 6 umowy.
7. Każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu w stosunku do zatwierdzonego planu przedstawionego w ofercie stanowiącej załącznik nr 5 do umowy, w szczególności nieuprawnione korzystanie z terenu poza obszarem Nieruchomości, dodatkowe naniesienia na terenie dzierżawionym lub użycie znaków i informacji marketingowych, na które Wydierżawiający nie wyraził zgody, spowoduje obowiązek zapłaty przez Dzierżawcę kary umownej w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy złotych) potrącaniej z kaucji, o której mowa w § 6 umowy. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącanie z kaucji należnych Wydierżawiającemu kar umownych. Dwukrotne stwierdzenie uchybień wskazanych w zdaniu poprzedzającym będzie podstawą do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

8. Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń w przypadku zmierzenia miernikiem hałasu klasy I przez Straż Miejską lub pracowników Zarządu Zieleni m.st. Warszawy lub pracowników Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy, dwukrotnie w ciągu kwartału danego roku, hałasu o natężeniu dźwięku A LAeq powyżej 90 dB i dźwięku C LReq powyżej 95 dB mierzonej w strefie referencyjnej od emitera dźwięku mierzonej w strefie referencyjnej, tj. w odległości 5-6 m. Strefa referencyjna powinna być zlokalizowana w linii prostej pomiędzy źródłem hałasu, a chronioną akustycznie zabudową mieszkaniową.
9. Każdorazowe naruszenie dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego w umowie spowoduje obowiązek zapłaty przez Dzierżawcę kary umownej w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy złotych) potrącaanej z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 5

Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu określonego w § 3 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. Z tytułu zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z umowy w tym z tytułu zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielania zgody na poruszanie się pojazdami mechanicznymi, określonych w załączniku nr 6 do umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić kaucję w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego (słownie złotych:)
2. Na poczet kaucji, o której mowa w ust. 1 Wydierżawiający zalicza wadium wpłacone przez Dzierżawcę z tytułu przystąpienia do konkursu ofert. Pozostała część kaucji zostanie wpłacona przez dzierżawcę w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy.
3. W przypadku potrącenia przez Wydierżawiającego z kaucji kar umownych, o których mowa w § 4 ust. 6, 7, 9, a także w § 14 ust. 6 i 12 oraz należności wynikających z ust.6 poniżej, Dzierżawca ma obowiązek uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w ust. 1 powyżej, w terminie 10 dni od uzyskania informacji o dokonaniu potrącenia.
4. 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 niepogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.
5. Kaucja, określona w ust. 1 zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego: **91 1030 1508 0000 0005 5110 7035**.
6. Wydierżawiający może w każdym czasie, bez konieczności wzywania Dzierżawcy do uiszczenia zaległości czynszowych lub usunięcia szkód, dokonać pokrycia z kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej, należności z tytułu zaległości w uiszczeniu czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
7. Wydierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad kwoty zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
8. W czasie trwania umowy dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji, o której mowa w ust. 1.
9. Wyceny ewentualnych szkód powstałych na dzierżawionej nieruchomości, w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, dokona Wydierżawiający. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy.

§ 7

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie, w szczególności w § 4 ust. 2, 7 i 8 oraz § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego oraz § 13 ust. 7, 10 i 11.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wyzierżawiającego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i § 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 przez Wyzierżawiającego w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących Nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu albo wypowiedzeniu umowy dzierżawy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

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. 3, obowiązku zapłaty kar umownych wynikających z umowy- zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wyzierżawiającemu w terminie 10 dni roboczych (dni innych niż soboty oraz dni ustawowo wolne od pracy) 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.

§ 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 Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Wyzierżawiający 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 przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań i warunków zawartych w Informatorze Konkursowym stanowiącym załącznik nr 4 do umowy („Informator Konkursowy”), a także do:
 - 1) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem wynikającym z umowy;
 - 2) ustawiania infrastruktury zgodnej z projektem zagospodarowania przedstawionym w ofercie, stanowiącej załącznik nr 5 do umowy oraz z wytycznymi ujętymi w Informatorze Konkursowym, w sposób niekolidujący z koronami istniejących w terenie drzew i krzewów. Niedopuszczalne jest przycinanie czy łamanie gałęzi i konarów;
 - 3) wyposażenie na własny koszt lokalu w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej i programowej, zgodnie z założeniami Informatora Konkursowego stanowiącego załącznik nr 4 do umowy i ofertą, stanowiącą załącznik nr 5 do umowy,

- 4) wykazywanie się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia zgodnie z ofertą stanowiącą załącznik nr 5 do umowy,
- 5) przestrzegania obowiązków wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentów projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 6) montażu, użytkowania i demontażu elementów technicznych, mających wpływ na bezpieczeństwo z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz czuwania nad stanem technicznym i estetycznym umieszczonych urządzeń oraz ponoszenia za ich stan odpowiedzialności prawnej wobec Miasta Stołecznego Warszawy i osób trzecich;
- 7) zapewnienia utrzymania porządku i czystości terenu stanowiącego przedmiot dzierżawy w czasie trwania umowy oraz uporządkowania i doprowadzenia go do stanu sprzed umowy. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy;
- 8) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością;
- 9) przestrzegania poziomu dźwięku określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) oraz polskiej normy PN-87/B-02151/02 określającej poziom hałasu w lokalach mieszkalnych, przy stosowaniu urządzeń nagłaśniających;
- 10) respektowania zasad porządku domowego, wynikających ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz przepisów prawa;
- 11) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy i przedłożenie ich Wyzierzawiającemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umów;
- 12) złożenia w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy 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. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy;
- 13) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz swojego mienia znajdującego się w nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru na własny koszt;
- 14) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności przez okres trwania umowy;
- 15) utrzymania w należytym stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości, dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym oraz zabezpieczenie istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia;
- 16) zapewnienia ciągłości prowadzenia usługi, w tym obsługi toalet (osobno dla kobiet, mężczyzn oraz osób z niepełnosprawnością), a powstałe awarie i uszkodzenia sprzętu powinny być najdłużej w ciągu 48 godzin usuwane i naprawiane;
- 17) ochrony przedmiotu dzierżawy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu dzierżawy na własny koszt,
- 18) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela Nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 19) uzyskania pisemnej zgody Wyzierzawiającego na rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym;
- 20) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z Nieruchomości przez osoby trzecie;

- 21) wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości dzierżawionej wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym utrzymania czystości i porządku przez: uprzątnięcie błota i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości dzierżawionej, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną w obszarze do utrzymania porządku, ochrony i czystości;
 - 22) sprzątnięcia terenu dzierżawy oraz terenu wokół oznaczonego kolorem niebieskim na szkicach, które stanowią załączniki nr 1 do umowy;
 - 23) uzyskania od Wydierżawiającego pisemnej zgody na wjazd na teren Nieruchomości samochodów zaopatrzenia i poruszania się pojazdami tylko po wyznaczonej przez Wydierżawiającego drodze, zgodnie z Zasadami poruszania się pojazdami mechanicznymi po Bulwarach, stanowiącymi załącznik nr 6 do umowy;
 - 24) uzyskania na podstawie art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.) od właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie decyzji o zwolnieniu z zakazów przewidzianych w tym przepisie zgodnie z przepisami prawa;
 - 25) przedłożenia Wydierżawiającemu szczegółowego programu na dany rok do końca lutego danego roku do zatwierdzenia. W przypadku braku akceptacji programu przez Wydierżawiającego lub uwag, Dzierżawca dokona stosownych zmian. Jeżeli Strony nie uzgodnią programu na rok następny, obowiązywać będzie program zatwierdzony w roku poprzednim. Jeśli zajdzie konieczność zmiany programu Dzierżawca będzie zobowiązany do przedłożenia Wydierżawiającemu propozycji zmian na 7 dni przed planowaną zmianą i uzyskania jego zgody.
 - 26) zagospodarowania terenu zgodnie z Informatorem Konkursowym, stanowiącym załącznik nr 4 do umowy,
 - 27) Dzierżawca jest zobowiązany do wykonywania prostych prac przy utrzymaniu zieleni, w szczególności takich jak zbieranie posuszu lub złamanych po nawałnicach gałęzi drzew, koszenie trawników, wygrabianie terenu z opadłego okwiatu, liści i drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy pety,
 - 28) Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o występujących na Nieruchomości zagrożeniach np. złomach czy wykrotach drzew.
 - 29) Dzierżawca jest zobowiązany bezwzględnie, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadomić Wydierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wydierżawiającego o szkodzie, Wydierżawiający może wystąpić do Dzierżawcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niewykonania zobowiązania do powiadomienia. Dzierżawca jest zobowiązany do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w przedmiocie dzierżawy.
 - 30) Dzierżawca zobowiązany jest do pilnowania, aby na teren przedmiotu dzierżawy nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na terenie, jeśli zostaną wniesione) jakiegokolwiek niebezpiecznych materiałów, których posiadanie jest zabronione przez polskie prawo lub przepisy wydane przez organy władz samorządowych.
2. Wjazd pojazdów na teren bulwarów odbywa się na podstawie wydanych przez Wydierżawiającego przepustek. Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po Bulwarach stanowią załącznik nr 6 do umowy.
 3. Wydierżawiający nie wyraża zgody na wjazd pojazdów na tereny poza wyznaczonym dojazdem oznaczonym kolorem czerwonym na załączniku mapowym.
 4. Ewentualne zniszczenia nawierzchni, trawników, infrastruktury (ławki, kosze) zostaną naprawione na koszt Dzierżawcy, przez specjalistyczne firmy, pod nadzorem Wydierżawiającego. Dzierżawca uiszcza koszty napraw w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wezwania do uiszczenia.
 5. Zabrania się umieszczania plakatów na drzewach, składowania materiałów budowlanych, stosowania środków chemicznych w obrębie koron drzew, nanoszenia 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,

wykonywania jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bezpośrednio w gruncie bez zgody Wyzierzawiającego.

6. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania zasad utrzymania i porządku określonych w Informatorze Konkursowym, stanowiącym, załącznik nr 4 do umowy.

§ 11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłyby wdzierzawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wyzierzawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy oraz na cel inny niż określony w umowie dzierżawy.
3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wyzierzawiającego, o której mowa w ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wyzierzawiającego, 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 Wyzierzawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50%.
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 Wyzierzawiającego 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. Wyzierzawiający 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. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne Nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§ 13

1. Wyzierzawiający 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. Wyzierzawiający ma prawo do przeprowadzania, bez powiadamiania Dzierżawcy, doraźnych kontroli z realizacji planu wydarzeń, określonych w zatwierdzonym programie na dany rok kalendarzowy.
3. Wyzierzawiający ma prawo do przeprowadzania, bez powiadamiania Dzierżawy, doraźnych kontroli czystości Nieruchomości i terenu wokół.
4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie kontroli, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 umowy, w terminie do 7 (siedmiu) dni po przeprowadzonej kontroli Wyzierzawiający sporządza protokół kontroli. Kopia protokołu jest doręczana Dzierżawcy niezwłocznie po jego sporządzeniu.

5. Dzierżawca w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania kopii protokołu kontroli ma prawo do zajęcia stanowiska i przedstawienia wyjaśnień odnośnie przyczyn nieprawidłowości lub zastrzeżeń do protokołu kontroli.
6. W przypadku dwukrotnie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z czystością oraz dostępnością zaplecza sanitarnego, Nieruchomości i terenu wokół, Wyzdierżawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000,- zł (słownie złotych: pięć tysięcy złotych).Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych przez Wyzdierżawiającego z kaucji, o której mowa w § 6 umowy.
7. W przypadku powzięcia informacji o zakłócaniu porządku publicznego, na dzierżawionym terenie Wyzdierżawiający zgłosi się do właściwej terytorialnie Komendy Rejonowej Policji w Warszawie o sporządzenie szczegółowej informacji wraz z oceną działalności Dzierżawcy. Informacja ta stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń na nawierzchni ścieżki rowerowej biegnącej wzdłuż dzierżawionego terenu powstałych na skutek jeżdżenia po niej samochodów, Dzierżawca poniesie koszty jej naprawy. § 10 ust. 4 zdanie 2 stosuje się odpowiednio.
9. Wyzdierżawiający, jak również Straż Miejska lub pracownicy Biura Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy są uprawnieni do dokonywania w każdym czasie, bez powiadamiania Dzierżawcy, pomiarów miernikiem hałasu.
10. Podczas przejścia wód wezbraniowych Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia swojego mienia i uporządkowania terenu w sposób zapewniający przepływ wód oraz wyeliminowanie zagrożenia dla innych terenów pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, usunięcia naniesień na koszt Dzierżawcy i pokrycia przez niego kosztów wyrządzonych szkód.
11. Nierealizowanie przez Dzierżawcę wcześniej przedstawionego i zatwierdzonego programu, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania naruszeń przez Wyzdierżawiającego, będzie podstawą do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
12. Za nieumycie lub niestaranne umycie przez Dzierżawcę nawierzchni, do których utrzymywania czystości Dzierżawca jest zobowiązany zgodnie z zapisami Informatora Konkursowego, stanowiącego załącznik nr 4 do umowy, Wyzdierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5.000,- zł (słownie złotych: pięć tysięcy złotych).Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych przez Wyzdierżawiającego z kaucji, o której mowa w § 6 umowy.

§ 14

1. Po upływie okresu obowiązywania umowy oraz w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia dzierżawy, rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Dzierżawca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy zwrócić Nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzdierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wyzdierżawiający 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 dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. 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. W przypadku niedokonania zwrotu Nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wyzdierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3.

§ 15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wyzdierżawiający – ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa,
Dzierżawca –

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.
3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru.

§ 16

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 17

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1330), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.
3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, 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 (wyłącznie w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą).

§ 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, po jednym dla każdej ze stron.

§20

Integralną część umowy stanowią dzierżawy stanowią załączniki:

- załącznik nr 1- szkic mapowy,
- załącznik nr 2- wzór protokołu zdawczo- odbiorczego,
- załącznik nr 3- oświadczenie,
- załącznik nr 4- Informator Konkursowy,
- załącznik nr 5- oferta Dzierżawcy,
- Załącznik nr 6- Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po Bulwarach.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy
nr..... z dnia

Warszawa, dnia.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Na podstawie umowy dzierżawy nr z dnia,

Dzierżawca

.....
.....
.....

otrzymuje:

teren o powierzchni m², stanowiący własność m.st. Warszawy położony
w Dzielnicy Śródmieście Bulwar(dz. ew. nr cz. z obrębu 5-.....)
z przeznaczeniem na,
na okres od dnia do dnia

Z dniem przekazania terenu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem terenu
w należyтым porządku przechodzą na Dzierżawcę.

UWAGI:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

w imieniu Dzierżawcy

w imieniu Wydzierżawiającego

protokół podpisali:

protokół podpisali:

Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach

1. Na poruszanie się pojazdem mechanicznym po bulwarze zgodę wydaje Wydierżawiający na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o uzyskanie zezwolenia.
2. Zgoda udzielana jest w wyjątkowych wypadkach, w szczególności w celu transportu zaopatrzenia, ciężkich przedmiotów.
3. W czasie poruszania się pojazdem mechanicznym po parku/bulwarze należy zachować szczególną ostrożność w stosunku do osób tam przebywających, zwierząt, ptaków, infrastruktury i terenów zielonych.
4. Zgoda udzielana jest na określony czas oznaczony dniami i godzinami.
5. Potwierdzeniem udzielenia zgody jest przepustka, w której oznaczona jest osoba uprawniona do wyjazdu oraz czas na jaki została wydana, numer rejestracyjny pojazdu i termin zwrotu przepustki.
6. Zabrania się powielać przepustkę lub udostępniać ją osobom trzecim. W przypadku powzięcia przez Wydierżawiającego informacji o naruszeniu ww. zakazu kaucja w całości ulega przypadkowi a przepustka zostaje jej posiadaczowi odebrana.
7. Tytułem zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielenia zgody na poruszanie się po bulwarze, Wydierżawiający pobrał kaucję ujętą w umowie.
8. Za szkody wyrządzone podczas poruszania się po parku/ bulwarze, osoba, której udzielono zgody ponosi odpowiedzialność. W przypadku wyrządzenia szkody Wydierżawiający wezwie osobę, której udzielono zgody do niezwłocznego jej naprawienia, a w przypadku niewykonania tego obowiązku, naprawa zostanie dokonana przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, a poniesione z tego tytułu koszty Wydierżawiający potrąci z kaucji. Kaucja wymaga uzupełnienia kwot wynikających z pkt. 7 pod rygorem unieważnienia przepustki. Jeśli koszt naprawy przekroczy wysokość kaucji osoba, której udzielono zgody zobowiązana jest do wpłacenia powstałej różnicy w terminie 14 dni od wezwania.
9. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona z oprocentowaniem wynikającym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty prowadzenia tego rachunku, po terminie obowiązywania przepustki. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

.....
(data i czytelny podpis posiadacza przepustki)

*treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 §1 pkt 4 i 5 kpc*

- § 1. Stawający oświadcza, że w dniu zawarł z **Wydierżawiającym** umowę dzierżawy nr....., w treści której zobowiązał się do: -----
- zapłaty na rzecz **Wydierżawiającego** zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w terminie do 10-tego każdego miesiąca, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, -----
- zwrotu **Wydierżawiającemu** nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr z obrębem..... o powierzchnim², położonej w Warszawie przy ulicy - po wygaśnięciu dzierżawy w dniur. -----
-
- § 2. Pan/Pani oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m.st. Warszawy zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w terminie do 10-tego każdego miesiąca, innych opłat i kar umownych wynikających z umowy dzierżawy oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w terminie jego płatności – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność czynszu dzierżawnego brutto obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest bezskuteczne wezwanie do zapłaty wysłane przez **Wydierżawiającego** wobec upływu wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz upływu terminu zapłaty innych opłat wynikających z umowy dzierżawy. **Wydierżawiający** będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy. -----
- § 3. Pan/Pani oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania nieruchomości opisanej w § 1 po zakończeniu wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy. -----
