

UMOWA DZIERŻAWY Nr /2021

Zawarta w dniu2021 r. pomiędzy

Miastem Stołecznym Warszawa, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481, w ramach którego działa jednostka budżetowa m. st. Warszawy - **Zarząd Zieleni m.st. Warszawy**, ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa, zwany dalej **Wydzierżawiającym** reprezentowanym przez:

.....

a

.....

(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, Pesel/Regon, NIP, KRS)

Zwaną/zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt o powierzchni 540 m² (w tym grunt zabudowany o powierzchni 87 m²), stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, w Parku Skaryszewskim, oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej 4/3 z obrębem 3-01-02 (opisana w KW WA6M/00466724/4) zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych kolorem czerwonym na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.
2. Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem **na działalność gastronomiczną, uzupełnioną działalnością sportowo-rekreacyjną** zgodną z ofertą stanowiącą załącznik nr 5 do umowy dzierżawy. W okresie kwiecień-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy Dzierżawca będzie prowadził sezonowy ogródek gastronomiczny.
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.
4. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy oraz po spełnieniu wymagań określonych w § 7 ust. 2 umowy.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się **od dnia 2021 r. do dnia2024 r.**
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest Nieruchomość, objęta dotychczasową umową dzierżawy, Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek co najmniej 3 miesiące przed datą zakończenia dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

3. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów lub urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem, 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 stanowił podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu 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 stanowiącej przedmiot umowy.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo organizacji imprez wyłączających powierzchnię ogródka o powierzchni 420 m², po uprzednim co najmniej 14-dniowym uprzedzeniu Dzierżawcy, co najmniej raz w miesiącu na okres 3 dni.
6. Za okres, w którym Dzierżawca nie będzie mógł korzystać z Nieruchomości z przyczyn wskazanych w ust.5 powyżej, Wydierżawiający obniży miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego dokonując stosownej korekty faktury.
7. Odmowa Dzierżawcy realizacji wydarzenia na zasadach określonych w ust.5- 6 powyżej, uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny:
 - a. w sezonie tj. w okresie od 01 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy- w kwocie netto Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi
 - b. poza sezonem tj. w okresie od 01 października do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy- w kwocie netto Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego: **38 1030 1508 0000 0005 5110 7019** w terminie do 10 dnia każdego miesiąca (bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia 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 Wdzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Wdzierżawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wdzierżawiającemu od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
 - 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000,00 złotych,
 - 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000,00 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych,
 - 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. 1a ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych – Dz. U. z 2021 r., poz. 424 j. t.).
- 2a. Dzierżawca oświadcza, iż posiada/nie posiada^[1] statusu dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2021 r., poz. 424 j. t.).
3. 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 umowy lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 5 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. W przypadku korzystania z Nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wdzierżawiającemu 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. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania na piśmie przez

^[1] Niepotrzebne proszę skreślić

- Wydzierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z Nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
6. W przypadku poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego, po zakończeniu niniejszej umowy, o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Nieruchomości za okres od upływu terminu, o którym mowa w § 14 ust. 1, do dnia protokolarnego przekazania Nieruchomości lub eksmisji, będzie naliczane zgodnie z ust. 4.
 7. W wezwaniach do zapłaty zaległego czynszu i zapłaty zaległego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości wynikającej z zapisów umowy dzierżawy stosowany będzie na dokonanie zapłaty 14- dniowy termin od dnia otrzymania wezwania.
 8. Każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu, 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, stanowi podstawę do naliczenia kary umownej w wysokości 1500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych, 00/100), potrącanej z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę ww. zapisu Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 9. 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. Z tytułu zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić kaucję w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego brutto, określonego w § 3 ust. 1 lit. a) oraz kaucję z tytułu zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielania zgody na poruszanie się pojazdami mechanicznymi, określonych w załączniku nr 6 do umowy dzierżawy w wysokości 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).
2. Na poczet kaucji, o której mowa w ust. 1 Wydzierżawiający 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. Kaucja zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydzierżawiającego: **91 1030 1508 0000 0005 5110 7035**.
4. W przypadku nieuzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 lub w ust. 4b, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 4a. Wydzierżawiający może w każdym czasie dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
- 4b. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego części lub całości kaucji z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, w § 4 ust. 8, w § 10 ust. 4 i ust. 5 umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydzierżawiającego.
- 4c. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
5. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy 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. Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, ponad kwoty zastrzeżonych w umowie dzierżawy kar umownych, na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

§ 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, co do obowiązku zapłaty rekompensaty, o której mowa w § 4 ust. 2, co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 4, 5 i 6, co do obowiązku zapłaty kar umownych, o których mowa w § 4 ust. 8, w § 10 ust. 4 i ust. 5, co do obowiązku

zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wyzierżawiającemu 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. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 2 ust. 7, § 4 ust. 3 i ust. 8, § 6 ust. 4 oraz § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego) 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 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 dokonanego na piśmie w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku istnienia zgłoszonych 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.

§ 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 organizowanie pomiędzy godz. 22.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji,
 - d) na organizowanie wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym, w tym przy muzyce mechanicznej, na zewnątrz budynku. Zakazuje się, wystawiania głośników, emiterów dźwięku na zewnątrz budynku,
 - e) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych,
 - f) na umieszczanie nośników i treści reklamowych, poza wymienionym w ust.3 pkt 5 i pkt 14,
 - g) na montaż jakichkolwiek urządzeń, odciągów itp. na konarach, gałęziach i pniach drzew oraz nawierzchni ani na umieszczanie jakichkolwiek dekoracji na drzewach,
 - h) na wjazd pojazdów na teren Parku.
3. Przy urządzeniu powierzchni ogródka, Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględniania następujących zasad:
- 1) ogródki powinny aranżacją i kolorystyką uwzględniać kontekst architektoniczny o charakterze historycznym lub współczesnym,
 - 2) w obrysie ogródka nie dopuszcza się montażu jakichkolwiek form kubaturowych, namiotów, altan, wiat lub innych konstrukcji posiadających trwałe zadaszenia lub przekrycia o punktach podparcia tworzących kształt wieloboku; nie dopuszcza się także instalowania na obrzeżach przekryć rolet, które po rozwinięciu mogłyby utworzyć ściany ogródka,
 - 3) dopuszcza się „zadaszenie”/przekrycie ogródków jedynie w formie:
 - a) parasoli składanych o jednym punkcie podparcia, z masztem o wysokości nieprzekraczającej 3,2 m i płaskiej czaszy lub z tzw. kominkami; czasze parasoli mogą być czteroboczne, wieloboczne, koliste - o średnicy mniejszej, niż 4 m,
 - b) markiz instalowanych bezpośrednio do elewacji budynków ponad witrynami lokalu, markiz dostawianych do elewacji na niezależnej samonośnej konstrukcji bez podpór od strony zewnętrznej,

- c) markiz samonośnych wolnostojących, tzw. parasoli podłużnych, przy czym rozmieszczenie wszystkich podpór przekrycia ogródka powinno zostać wyznaczone wzdłuż jednej linii,
- 4) przekrycia powinny mieć kolorystykę o niskim stopniu nasycenia barwą (np. ecru) oraz nie powinny wystawać poza obrys ogródka,
 - 5) przekrycia nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego, dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora wyłącznie na obrzeżu parasoli i markiz; szerokość obrzeża nie powinna przekraczać 25 cm; nazwa i logo lokalu powinny być wyeksponowane i dobrze widoczne oraz nie być przesłonięte ani zdominowane przez logo bądź nazwę własną sponsora,
 - 6) w obrębie ogródka mogą być ustawione jedynie stoliki, siedziska, parasole oraz kompozycje kwiatowe; donice wraz z roślinnością nie powinny przekraczać 1,1 m wysokości,
 - 7) leżaki oraz inne meble nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego,
 - 8) dopuszcza się stosowanie nagrzewnic, spełniających warunki przeciwpożarowe,
 - 9) nie dopuszcza się instalowania w ogródkach jakichkolwiek urządzeń gastronomicznych, w szczególności urządzeń chłodniczych, dystrybutorów, napojów, opiekaczy, palenisk,
 - 10) meble i parasole powinny być wykonane w całości z tworzyw naturalnych, z wyjątkiem mebli, które wiernie imitują materiały naturalne lub pokryte są tkaninami,
 - 11) poza powierzchnią ogródka wykluczone jest ustawianie dodatkowych elementów dekoracyjnych i reklamowych, w szczególności tzw. Koziołków – „potykaczy”,
 - 12) nawierzchnie, na której znajdzie się wyposażenie ogródka należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami kulinarnymi,
 - 13) dopuszcza się montaż ogrodzenia niezwiązanego trwale z gruntem, o wysokości do 0,8 m, o konstrukcji lekkiej, ażurowej, metalowej bądź drewnianej, nawiązującej do istniejących w otoczeniu form małej architektury; możliwe jest zastosowanie jako ogrodzenia niskich pojemników z roślinami ozdobnymi o wysokości łącznej nieprzekraczającej 1,1 m; dopuszcza się także rezygnację z ogradzania ogródka;
 - 14) dopuszcza się umieszczanie na ogrodzeniu ogródka tabliczki z nazwą własną lokalu lub logo sponsora, z zastrzeżeniem, iż tabliczka będzie wkomponowana w ogrodzenie zgodnie z jego charakterem, a jej wielkość nie przekroczy 15 % powierzchni pojedynczego przęsła ogrodzenia; wykluczone jest umieszczanie na ogrodzeniu ogródka jakichkolwiek innych treści reklamowych;
 - 15) w obrysie ogródka, przy wejściu może być ustawiony 1 element identyfikujący z informacją o menu, w postaci ażurowego postumentu o maksymalnej

- wysokości do 150 cm (np. w formie sztalug) z tablicą o wymiarach 70 x 50 cm; tablica ta może być zamkniętą mini-gablotą, tabletem lub deską do pisania kredą,
- 16) ogródki mogą być czynne jedynie w godzinach pracy macierzystego lokalu i w poszanowaniu zasad współżycia społecznego, szczególnie w zakresie przestrzegania spokoju i ciszy w godzinach 22.00 – 7.00,
 - 17) nie dopuszcza się działalności muzycznej na terenie ogródków, w tym odtwarzania muzyki oraz korzystania z urządzeń służących prezentacji materiałów audio-wizualnych, z wyłączeniem działalności kulturalnej (zgodnie z ustawą z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej - Dz. U. z 2020 r., poz. 194 z późn. zm.),
 - 18) wyposażenie ogródka, ogrodzenia, przekrycia i zieleń dekoracyjna nie mogą w żaden sposób zagrażać bezpieczeństwu komunikacji pieszej i rowerowej w sąsiedztwie ogródka, a zwłaszcza nie mogą ograniczać widoczności przy skrzyżowaniach alejek oraz utrudniać odczytanie znaków drogowych,
 - 19) zaplecze sanitarne nie powinno być lokalizowane w eksponowanych miejscach parku. Zaleca się by jego kolorystyka była stonowana, wkomponowana w parkową zieleń np. w odcieniach zieleni lub brązu. Wskazane jest również, by było ono osłonięte ażurową, ogrodową konstrukcją. Toaleta musi być ogólnodostępna.

§ 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) z uwagi na fakt, że Park Skaryszewski jest wpisany do rejestru zabytków wszelkie prace polegające na umieszczaniu tablic, reklam, napisów, urządzeń technicznych oraz podejmowanie innych działań, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zewnętrznego poza udzieleniem pisemnej zgody Władz Wydzierżawiającego, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) wymagają uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przedłożenia go Wydzierżawiającemu;
 - 3) wyposażenia na własny koszt lokalu w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej i programowej zgodnie z założeniami Informatora Konkursowego i ofertą, stanowiącą załącznik nr 5 do umowy;
 - 4) uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed jej rozpoczęciem;

- 5) ustawiania infrastruktury w sposób niekolidujący z koronami istniejących w terenie drzew i krzewów. Niedopuszczalne jest przycinanie czy łamanie gałęzi i konarów;
- 6) wykazywania się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia;
- 7) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: ustawy Prawo budowlane, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentów projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 8) montażu, użytkowania i demontażu elementów technicznych, mających wpływ na bezpieczeństwo z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz czuwania nad stanem technicznym i estetycznym umieszczonych urządzeń oraz ponoszenia za ich stan odpowiedzialności prawnej wobec Wydierżawiającego i osób trzecich;
- 9) 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwała nr LXI/1631/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 1968 z późn. zm.). W ramach bieżącego utrzymania czystości Dzierżawca zobowiązany jest do zbierania śmieci do koszy mobilnych usytuowanych na dzierżawionym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnienia ich terminowego opróżniania, wymiany worków i wywozu nieczystości – od 01 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy, co najmniej 2 razy dziennie, w pozostałym okresie przynajmniej 1 raz dziennie, a także do zamykania, odśnieżania, uprzątnięcia błota, lodu i innych zanieczyszczeń, w tym z chodników położonych wzdłuż Nieruchomości dzierżawionej, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości dzierżawionej (obowiązek ten nie dotyczy chodników, na których jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych). Teren objęty sprzątnięciem przez Dzierżawcę został wskazany kolorem żółtym w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy. Wydierżawiający nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem dzierżawionym. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego, że na terenie Parku zalegają śmieci pochodzące z działalności Dzierżawcy, Dzierżawca, na każde wezwanie Wydierżawiającego, będzie je niezwłocznie sprzątał;

- 10) przestrzegania ograniczeń, nakazów i zakazów ustanowionych w związku z wystąpieniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS- CoV-2, wywołującym chorobę COVID -19;
- 11) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości) i świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością i wynikających z przepisów prawa;
- 12) 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;
- 13) respektowania zasad porządku domowego, wynikających ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia Nieruchomości oraz przepisów prawa;
- 14) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, usługi asenizacyjne, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy i przedłożenie ich Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umów;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej przez okres trwania umowy;
- 18) 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;
- 19) ochrony przedmiotu dzierżawy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu dzierżawy na własny koszt;
- 20) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela Nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 21) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym;

- 22) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z Nieruchomości przez osoby trzecie;
 - 23) bezzwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadomienia Wyzierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wyzierżawiającego o szkodzie, Wyzierżawiający 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;
 - 24) pilnowania, aby na teren przedmiotu dzierżawy nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na terenie, jeśli zostaną wniesione) jakiejkolwiek niebezpieczne materiały, których posiadanie jest zabronione przez polskie prawo lub przepisy wydane przez organy władz samorządowych;
 - 25) uzyskania zgody Wyzierżawiającego na wjazd pojazdów na teren Parku i przestrzegania zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi na terenie Parku, określonych w załączniku nr 6 do umowy,
 - 26) współpracy z biurami Urzędu m.st. Warszawy i innymi komórkami m.st. Warszawy w przypadku organizacji przez te podmioty wydarzeń plenerowych odbywających się w bezpośrednim sąsiedztwie dzierżawionej nieruchomości. Wyzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie i zakresie współpracy w organizowaniu i przebiegu wydarzenia co najmniej 14 dni przed terminem realizacji wydarzenia.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy, a w szczególności wymieniać witryn, okien, drzwi, przebudowywać otworów, wykonywać trwałe przebudowy układu wnętrza, wymiany elementów obiektu i wyposażenia zainstalowanego przez Wyzierżawiającego. Jakiegokolwiek prace realizowane w przedmiocie dzierżawy w celu jego dostosowania do potrzeb Dzierżawcy oraz inne zmiany wykonane w czasie trwania umowy dzierżawy zostaną zaplanowane, zorganizowane i wykonane na koszt Dzierżawcy pod nadzorem osób wskazanych przez Wyzierżawiającego. Projekt przebudowy/aranżacji wykonany przez osoby uprawnione wymaga zatwierdzenia przez Wyzierżawiającego i powinien być wykonywany pod nadzorem osób wskazanych przez Wyzierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie ze standardem budynku i przepisami prawa. Dzierżawca powinien uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do dokonania zmian oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wyzierżawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian. W przypadku stwierdzenia przez Wyzierżawiającego wykonania prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji lub utratę gwarancji, Wyzierżawiający naliczy kary, o których mowa w ust. 5

poniżej. Elementy wykończeniowe ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w budynku, które są na trwale z nim związane stanowią część składową budynku. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji dokonanych w budynku, wykonanych jego staraniem, jeżeli urządzenia te, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową budynku. Jednakże Wydierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia budynku do stanu pierwotnego przez Dzierżawcę i na jego koszt.

3. Ewentualne zniszczenia nawierzchni, trawników, wyposażenia Parku (ławki, kosze) znajdujących się na wydierżawionym terenie powinny być naprawione na koszt Dzierżawcy, przez specjalistyczne firmy, w terminie uzgodnionym w protokole odbioru terenu oraz pod nadzorem Wydierżawiającego.
4. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Zarządu Zieleni m. st. Warszawy zaparkowania lub wjazdu na teren Parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów i osób, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, bez Identyfikatorów wydanych przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych, 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia powyższego zakazu, potrącanej z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
5. Za każde stwierdzone naruszenie przez Dzierżawcę postanowień § 9 ust. 2 pkt c), d) f), g), § 10 ust 1 pkt 9, § 10 ust. 2 umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych, 00/100), potrącanej z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, 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 byłaby wydierżawiona Nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wydierżawiający 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 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego 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. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne Nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§ 13

Wyzierżawiający 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.

§ 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 oraz poinformowania przez Wyzierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy, zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia

powyższego obowiązku Wydierżawiający 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. W przypadku nie dokonania zwrotu Nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 4.

§ 15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wydierżawiający – 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

Jakiegolwiek 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 prowadzącą działalność gospodarczą ograniczone do danych ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu (z ew. zastrzeżeniem ust. 2) w trybie ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176 j. t.).
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.

§ 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.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

*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, 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, kar umownych wynikających z umowy oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz. U. 2021 r., poz. 424 j. t.),
- zwrotu **Wydierżawiającemu** nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr z obrębu..... 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 wynikających z umowy dzierżawy, 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, kar umownych wynikających z umowy oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz. U. 2021 r., poz. 424 j.t.) – 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 rekompensaty za koszty odzyskiwania należności lub 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. -----
