

UMOWA DZIERŻAWY Nr

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:

.....
.....

a

.....
.....

(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, Pesel/Regon, NIP, KRS)
zwaną/zwanym dalej „Dzierżawcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt o powierzchni 100 m², zabudowany budynkiem- tzw. „Prochownią Północną” o powierzchni użytkowej 93,11 m², stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie, w Dzielnicy Żoliborz, w Parku Żeromskiego przy ul. Czarnieckiego, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer 63 z obrębu 7-01-11 (opisany w KW Nr WA1M/00174065/7), zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-A, na szkicu, który stanowi **załącznik nr 1** do umowy dzierżawy.
2. Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na **działalność gastronomiczną, z dopuszczeniem działalności kulturalno-oświatowej** zgodną z ofertą stanowiącą **załącznik nr 5** do umowy dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu 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 przez osobę działającą w imieniu Wydierżawiającego nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w § 7 ust. 2 umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi **załącznik nr 2** do umowy dzierżawy.

§ 2

1. **Okres dzierżawy ustala się od dnia do dnia**
2. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego na Nieruchomości budynku oraz 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 stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest Nieruchomość objęta dotychczasową umową dzierżawy, Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek w terminie 3 miesięcy przed datą zakończenia dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
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. W czasie prowadzenia prac związanych z budową przyłącza wodno-kanalizacyjnego i energetycznego może nastąpić konieczność zaprzestania działalności. Czynsz dzierżawny zostanie odpowiednio obniżony za czas, w którym Dzierżawca nie będzie mógł prowadzić działalności z uwagi na w/w prace. Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę o planowanej dacie rozpoczęcia i czasie trwania w/w prac w terminie nie krótszym niż na 7 dni przed dniem ich rozpoczęcia.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto zł (słownie:). Kwota czynszu będzie powiększona o należny podatek VAT. **Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi zł (słownie:),** w tym VAT zł (słownie:).
2. Wpłaty z tytułu czynszu określonego w ust. 1 należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego: **38 1030 1508 0000 0005 5110 7019 Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie**, w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy.
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. 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:
 - 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 z późn. zm.).
- 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 z późn. zm.).

^[1] Niepotrzebne proszę skreślić

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 niniejszej 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 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. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 3 niniejszej umowy i nie poinformowania na piśmie przez Wydierżawiającego 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. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy.
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 Dzierżawcy kary umownej w wysokości 1.500,-zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset). W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego dwukrotnego dopuszczenia się przez Dzierżawcę ww. naruszeń, Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z wyłączeniem przekroczenia granic dzierżawionego terenu, albowiem już jednokrotne stwierdzenie naruszenia tego rodzaju, zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 umowy, uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
9. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie przez Wydierżawiającego naliczonych przez Wydierżawiającego kar umownych z kaucji uiszczonych przez Dzierżawcę, o której mowa w § 6 umowy, chociażby wierzytelność Wydierżawiającego o zapłatę kary umownej nie była jeszcze wymagalna (potrącenie umowne). Przed dokonaniem potrącenia Wydierżawiający zawiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o wysokości i podstawie naliczonych kar umownych oraz prześle notę księgową. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do wzywania Dzierżawcy do zapłaty kary umownej i wyznaczania terminu do jej zapłaty przed dokonaniem czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym. Jeżeli potrącenie nie będzie możliwe, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od dnia otrzymania noty księgowej.
10. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wydierżawiającego szkoda

przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.

11. Postanowienia niniejszej umowy dotyczące kar umownych pozostają w mocy także po wygaśnięciu umowy, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 i 3 umowy.

§ 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 wysokościzł (słownie: złotych),** w tym kwotę (słownie: złotych) z tytułu wydania identyfikatora na warunkach określonych w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, stanowiących **załącznik nr 4** do umowy.
2. Na poczet kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wydierżawiający zalicza wadium w wysokości **5 687,52 zł (słownie: pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych i 52/100)** wpłacone przez Dzierżawcę z tytułu przystąpienia do konkursu ofert na dzierżawę Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia brakującej kwoty kaucji do wysokości kaucji, określonej w ust. 1 powyżej, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego: **91 1030 1508 0000 0005 5110 7035** Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie.
3. W przypadku niezuzupełnienia kwoty kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej lub w ust. 3b poniżej, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 3a. Wydierżawiający może w każdym czasie dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, chociażby te wierzytelności Wydierżawiającego nie były jeszcze wymagalne (potrącenie umowne), na co Dzierżawca wyraża zgodę. Przed dokonaniem potrącenia Wydierżawiający zawiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o wysokości i podstawie swoich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do wzywania Dzierżawcy do zapłaty wierzytelności i wyznaczania terminu do jej zapłaty przed dokonaniem czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym. Jeżeli potrącenie nie będzie możliwe, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty wierzytelności Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu drugim powyżej.
- 3b. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego części lub całości kaucji z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, w § 4 ust. 8, w § 10 ust. 3, 4 i 5 umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 powyżej, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydierżawiającego.
- 3c. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy 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. 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, 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. 3, 4 i 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 Wydierżawiającemu w terminie 10 dni 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 przypadku naruszenia § 4 ust. 3 i ust. 8, w § 6 ust. 3, w § 9 niniejszej umowy w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego, § 10 ust. 6, § 13 ust. 5, w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.
2. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego 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.
3. 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.

§ 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 pomiędzy godz. 23.00-7.00 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 przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych,
 - e) na podejmowanie wszelkich działań mogących powodować zagrożenie dla środowiska,
 - f) na umieszczanie, bez zgody Wydierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam. Treści reklamowe nie mogą dotyczyć wyrobów alkoholowych,
 - g) na umieszczanie na terenie Parku różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykaczy, winderów, itp.,
 - h) na montaż jakichkolwiek urządzeń, odciągów, plakatów itp., na konarach, gałęziach i pniach drzew oraz nawierzchni.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień Informatora konkursowego stanowiącego **załącznik nr 6** do niniejszej umowy oraz do:
 - 1) z uwagi na fakt, że budynek „Prochowni Północnej” stanowi zabytek wszelkie prace polegające na umieszczaniu tablic, reklam, napisów, urządzeń technicznych oraz podejmowanie innych działań, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu, poza udzieleniem pisemnej zgody Wydierżawiającego, 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;
 - 2) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy i przedłożenie ich Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umów. Dzierżawca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie wywóz nieczystości, złoży deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zawrze odrębną umowę na wywóz nieczystości produkcyjnych;
 - 3) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
 - 4) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz swojego mienia znajdującego się na nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru, na własny koszt, przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wydierżawiającemu w terminu 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składki w terminie 7 dni od momentu jej podpisania;

- 5) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej na dzierżawionej Nieruchomości działalności przez okres trwania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminu 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia OC, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia OC poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składki w terminie 7 dni od momentu jej podpisania;
- 6) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 7) 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;
- 8) zabezpieczenia istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia;
- 9) respektowania zasad porządku domowego wynikających ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia Nieruchomości oraz przepisów prawa;
- 10) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenie zgodnie z ofertą, stanowiącą **załącznik nr 5** do umowy, utrzymywania przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości oraz jego konserwowania i utrzymywania w sprawności technicznej i estetycznej;
- 11) utrzymania istniejącego drzewostanu i nawierzchni zielonych;
- 12) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej Nieruchomości przez osoby trzecie;
- 13) bezwłocznego, nie później niż w ciągu 2 dni, powiadamiania Wydzierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku ich naprawy; w przypadku niepowiadomienia Wydzierżawiającego o szkodzie może on 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;
- 14) 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;
- 15) 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 Wydzierżawiającego i osób trzecich;
- 16) przestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy (w tym przeprowadzania bieżących napraw i konserwacji) oraz uporządkowania i doprowadzenia go do stanu sprzed umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałości o sąsiedni teren i jego sprzątnięcie. 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.). Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy mobilnych usytuowanych na dzierżawionym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymiany worków i wywozu nieczystości – w okresie od 01 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy, co najmniej 2 razy dziennie, w pozostałym okresie przynajmniej 1 raz dziennie, a także na zmiataniu, odśnieżaniu, uprzątnięciu błota, lodu i innych zanieczyszczeń. Teren objęty sprzątnięciem przez Dzierżawcę został wskazany w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy. Wyzierżawiający nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem dzierżawionym. W przypadku stwierdzenia przez Wyzierżawiającego, że na terenie Parku zalegają śmieci pochodzące z działalności Dzierżawcy, na każde wezwanie Wyzierżawiającego, Dzierżawca będzie je niezwłocznie sprzątał;

- 17) zwrócenia przedmiot dzierżawy po wygaśnięciu, rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia wskazanych w § 8 ust. 2 i 3, w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, w tym odmalowania ścian wewnątrz budynku, wypełnienia ubytków w tynku i podłodze- w tym tych powstałych po montażu elementów dekoracyjnych i elementów zabudowy dokonanej przez Dzierżawcę;
- 18) zapewnienia ochrony przedmiotu dzierżawy;
- 19) do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed rozpoczęciem tej działalności;
- 20) uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych i innych urządzeń;
- 21) utrzymania w należyтым stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie obowiązywania niniejszej umowy do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie, po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu Wyzierżawiającego, następujących bieżących napraw:
 - a. konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
 - b. napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
 - c. konserwacji lub naprawy grzejników, podgrzewaczy wody, urządzeń sanitarnych m.in.: mis ustępowych urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest budynek;
 - d. drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania budynku, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych;
 - e. uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w budynku;
 - f. usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - g. naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
 - h. odnawiania budynku wewnątrz gwarantującego utrzymanie budynku w należytej czystości, w tym malowania ścian, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
 - i. konserwacji lub naprawy innych urządzeń będących na wyposażeniu budynku niezbędnych do jego prawidłowego użytkowania;
- 22) w celu zaopatrzenia obiektu gastronomicznego oraz obsługi zaplecza sanitarnego będzie możliwy wjazd jednego samochodu na podstawie identyfikatora wystawionego przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, po uiszczeniu dodatkowej kaucji i pod warunkiem przestrzegania Zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach stanowiących **załącznik nr 4** do umowy dzierżawy. Wjazd samochodu będzie możliwy do

godz. 10.00;

- 23) wyposażenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy w niezbędne urządzenia techniczne oraz do prowadzenia w nim całorocznej działalności;
 - 24) korzystania w działalności gastronomicznej z naczyń wielorazowego użytku, używania worków na śmieci i naczyń (również słomek do napojów) z materiałów biodegradowalnych;
 - 25) w okresie od 1 kwietnia do 31 sierpnia każdego roku obowiązywania umowy planowany jest 9-krotny oprysk głogów- odbywający się w porze nocnej (23.00-05.00). Na czas wykonywania oprysków zarówno Park (całościowo lub fragmentarycznie) jak i budynek „Prochowni Północnej” musi zostać zamknięty i opuszczony. Dzierżawca zostanie poinformowany o tym z 24h wyprzedzeniem.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego. Jakikolwiek prace realizowane w przedmiocie dzierżawy w celu jego dostosowania do potrzeb Dzierżawy oraz inne zmiany wykonane w czasie trwania umowy dzierżawy zostaną zaplanowane, zorganizowane i wykonane na koszt Dzierżawcy pod nadzorem osób wskazanych przez Wydierżawiającego. Projekt przebudowy/aranżacji wykonany przez osoby uprawnione wymaga zatwierdzenia przez Wydierżawiającego. 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 Wydierżawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego wykonania prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji lub utratę gwarancji, Wydierżawiający naliczy kary, o których mowa w ust. 5 poniżej. Elementy wykończeniowe ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w budynku, które są 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. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Zarządu Zieleni m. st. Warszawy zaparkowania lub wjazdu na teren Parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez Identyfikatorów wydanych przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,- zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia powyższego zakazu.
 4. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego niewykonania pozycji programu przedstawionego w ofercie stanowiącej **załącznik nr 5** do umowy dzierżawy lub przeprowadzenia nieplanowanego wydarzenia - bez uprzedniego uzgodnienia z Wydierżawiającym, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,- zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset) za każdy stwierdzony przypadek powyższych naruszeń.
 5. Za każde naruszenie przez Dzierżawcę postanowień § 9 ust. 2 pkt. c), f), g), § 10 ust. 1 pkt 16), § 10 ust. 2 umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,-zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset).
 6. Dwukrotne stwierdzenie naruszeń opisanych w ust. 2, ust. 3, ust. 4 i w ust. 5 powyżej, uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z wyłączeniem naruszenia postanowień § 9 ust. 2 pkt c), f) i g)- albowiem już jednokrotne stwierdzenie naruszenia tych przepisów, zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 umowy, uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

7. Ewentualne zniszczenia nawierzchni, trawników, infrastruktury (ławki, kosze itp.) zostaną naprawione na koszt Dzierżawcy, przez specjalistyczne firmy, w terminie uzgodnionym z Wydierżawiającym i pod jego nadzorem. Do wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu zwrotu kosztów napraw i przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego stosuje się postanowienia § 6 ust. 3a umowy.

§ 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 Wydierżawiającego 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 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.

§ 13

1. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający ma prawo do przeprowadzania, bez powiadomienia Dzierżawcy doraźnych kontroli czystości przedmiotu dzierżawy i terenu wokół oraz dostępności sanitariatów.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie kontroli, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, w terminie 7 dni od przeprowadzonej kontroli Wydierżawiający sporządza protokół kontroli. Kopia protokołu jest doręczana Dzierżawcy niezwłocznie po jego sporządzeniu.

4. Dzierżawca w terminie 7 dni od otrzymania kopii protokołu ma prawo do zajęcia stanowiska i przedstawienia wyjaśnień odnośnie przyczyn nieprawidłowości lub zastrzeżeń do protokołu kontroli.
5. W przypadku dwukrotnie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z czystością oraz dostępnością zaplecza sanitarnego, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 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 3 oraz poinformowania przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy zwrócić Nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego 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 zwrotu Nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, 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 13 A, 00-528 Warszawa, adres e-mail:
Dzierżawca –, adres e-mail:.....
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, 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 z późn. zm.).
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.

§ 20

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1- szkic,
- 2) załącznik nr 2- protokół zdawczo- odbiorczy,
- 3) załącznik nr 3- wzór oświadczenia,
- 4) załącznik nr 4- Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach,
- 5) załącznik nr 5- oferta,
- 6) załącznik nr 6- informator konkursowy.

Dzierżawca:

Wydierżawiający: