

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ...../2022

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy

**Skarbem Państwa**, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy i **Miastem Stołecznym Warszawa** z siedzibą Plac Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640, zwanymi dalej łącznie "Wydzierżawiającym", reprezentowanymi przez:

.....  
.....

a

.....  
.....

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

o następującej treści:

### § 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt zabudowany o powierzchni ... m<sup>2</sup>, położony w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, przy Bulwarze gen. G. S. Pattona, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 9/1 i nr 9/2 z obrębu 5-04-01, stanowiące odpowiednio własność m.st. Warszawy (działka ew. nr 9/1) oraz własność Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy (działka ew. 9/2), (opisane w KW WA4M/00432837/8 i WA4M/00235060/9), zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych kolorem zielonym na szkicu, który stanowi **załącznik nr 1** do umowy dzierżawy.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na **prowadzenie całorocznej działalności gastronomicznej, kulturalnej/społeczno-edukacyjnej i prowadzenie ogródka gastronomicznego w okresie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy**, zgodnie 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 żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego, w szczególności nie będzie żądał obniżenia czynszu.
4. Wydanie przedmiotu dzierżawy przez osobę działającą w imieniu Wydzierżawiającego 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. Dzierżawca rozpocznie działalność, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy, zgodną z przedstawioną Ofertą, stanowiącą **załącznik nr 5** do umowy, najpóźniej do dnia 31.05.2022 r. O powyższym Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić Wydzierżawiającego najpóźniej w terminie 3 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia prowadzenia działalności.

3. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego na Nieruchomości pawilonu oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów lub urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem, wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Zgoda Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego po wygaśnięciu umowy.
3. 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.
4. *Dzierżawcy ponoszą wobec Wyzierżawiającego odpowiedzialność solidarną za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.<sup>1</sup>*

### § 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w okresie sezonu, tj. od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy w kwocie netto ..... zł (słownie: .....), a w okresie od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy – miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto ..... zł (słownie: .....). Kwota czynszu będzie powiększona o należny podatek VAT. Kwota miesięcznego czynszu w okresie sezonu, tj. od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy wraz z podatkiem VAT wynosi .....zł (słownie:.....), w tym VAT..... zł (słownie:.....), natomiast kwota miesięcznego czynszu w okresie od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy wraz z podatkiem VAT wynosi .....zł (słownie: .....), w tym VAT .....zł (słownie: .....).
2. Wpłaty z tytułu czynszu za część Nieruchomości stanowiącą własność m.st. Warszawy w kwocie ..... brutto (słownie: .....) miesięcznie, w okresie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy, a w okresie od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy w kwocie ..... zł brutto (słownie: .....) miesięcznie należy dokonać z góry przelewem na rachunek bankowy m.st. Warszawy: **38 1030 1508 0000 0005 5110 7019** w terminie do dnia 10-tego 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. Wpłaty z tytułu czynszu za część Nieruchomości stanowiącą własność Skarbu Państwa w kwocie ..... brutto (słownie: .....) miesięcznie, w okresie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy, a w okresie od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy w kwocie ..... zł brutto (słownie: .....) miesięcznie należy dokonać z góry przelewem na rachunek bankowy Skarbu Państwa: **43 1030 1508 0000 0005 5110 7026** w terminie do dnia 10-tego 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.
4. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
5. Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.

---

<sup>1</sup> Dotyczy sytuacji, w której po stronie Dzierżawcy występuje kilka podmiotów łącznie- np. konsorcjum, spółka cywilna.

#### § 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Wyzierżawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wyzierżawiającemu 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<sup>[1]</sup> 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, poz. 424 z późn. zm.).
- 2b. *Dzierżawca ..... oświadcza, iż posiada/nie posiada<sup>[1]</sup> 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, poz. 424 z późn. zm.).<sup>[2]</sup>*
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 Wyzierżawiającemu 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. Każda zmiana sposobu zagospodarowania Nieruchomości, w szczególności nieuprawnione korzystanie z terenu poza obszarem Nieruchomości, ulokowanie dodatkowych naniesień na terenie dzierżawionym lub użycie znaków i informacji marketingowych na które Wyzierżawiający nie wyraził zgody, stanowi podstawę do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy). W przypadku stwierdzenia przez Wyzierżawiającego dwukrotnego dopuszczenia się przez Dzierżawcę ww. naruszeń, Wyzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z wyłączeniem przekroczenia granic dzierżawionego terenu, albowiem jednokrotnie stwierdzone naruszenie tego rodzaju, zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 umowy, uprawnia Wyzierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

---

<sup>[1]</sup> Niepotrzebne proszę skreślić

<sup>[1]</sup> Niepotrzebne proszę skreślić

<sup>[2]</sup> W przypadku występowania po stronie Dzierżawcy dwóch lub więcej podmiotów, każdy z nich z osobna składa oświadczenie o w/w treści.

6. Wyzierżawiający 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 Zarząd Zieleni m.st. Warszawy dwukrotnie w ciągu kwartału danego roku hałasu o natężeniu dźwięku A LAeq powyżej 85 dB i dźwięku C LCEq powyżej 90 dB mierzonej w strefie referencyjnej od ściany pawilonu, tj. w odległości 1 m.
7. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wyzierżawiającego szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.
8. 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.
9. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wyzierżawiającego.

## § 5

Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego. 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 Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, **Dzierżawca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto w okresie sezonu, tj. ....zł (słownie: ..... złotych)** oraz kwotę ..... (słownie: ..... złotych) z tytułu wydania ..... identyfikatora/ów 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, Wyzierżawiający zalicza wadium w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 0/100) wpłacone przez Dzierżawcę z tytułu przystąpienia do konkursu ofert na dzierżawę Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia brakującej kwoty do wysokości kaucji, określonej w ust. 1 powyżej, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy na rachunek bankowy Wyzierżawiającego: **91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 Citi Handlowy Bank Handlowy** w Warszawie.
3. W przypadku nie uiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej lub nieuzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 4 poniżej, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku wykorzystania przez Wyzierżawiającego części lub całości kaucji z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, w § 4 ust. 5, w § 10 ust. 4, 5 lub 6 umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 powyżej, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wyzierżawiającego.
5. 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.

6. Wyzierżawiający może w każdym czasie dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu oraz innych niewymagalnych roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym z tytułu naliczonych kar umownych (potrącenie umowne), na co Dzierżawca wyraża zgodę. Przed dokonaniem potrącenia Wyzierżawiający zawiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o wysokości i podstawie swoich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy, z wyłączeniem zaległości czynszowych. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający nie dokona potrącenia umownego albo nie będzie możliwym potrącenie całości kwoty wierzytelności Wyzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty wierzytelności Wyzierżawiającego albo pozostałej po ich potrąceniu kwoty wierzytelności Wyzierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu drugim powyżej.
7. W czasie trwania umowy dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji, o której mowa w ust. 1.
8. Wyceny ewentualnych szkód powstałych na dzierżawionej Nieruchomości, w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, dokona Wyzierżawiający. 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, co do obowiązku zapłaty kar umownych wynikających z umowy oraz 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 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 przypadku naruszenia § 4 ust. 3, 5 i 6, w § 6 ust. 3, § 9 niniejszej umowy w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego, § 10 ust. 1 pkt 3, 15, 34, 38 i 39, ust. 7, § 13 ust. 5, § 14 ust. 10, 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 § 16 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 § 16 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. 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 przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych,
  - e) na podejmowanie wszelkich działań mogących powodować zagrożenie dla środowiska, w szczególności spowodować zanieczyszczenie wody,
  - 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 Nieruchomości różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykaczy, winderów, itp.

#### § 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień Informatora konkursowego stanowiącego **załącznik nr 6** do niniejszej umowy oraz do:
  - 1) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem wynikającym z umowy;
  - 2) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
  - 3) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci i dostawę mediów niezbędnych do wykonywania umowy. Dzierżawca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie wywóz nieczystości i zawrze w tym celu stosowne umowy, złoży deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zawrze odrębną umowę na wywóz nieczystości produkcyjnych. Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć Wydierżawiającemu ww. umowy w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy. W przypadku nie dotrzymania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
  - 4) ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu umowy oraz swojego mienia znajdującego się na Nieruchomości od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru 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 terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, w trakcie trwania umowy dzierżawy, 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 Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia OC, w trakcie trwania umowy dzierżawy, 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) zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu dzierżawy i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
- 7) 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, w tym zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w granicach Nieruchomości, zgodnie z **załącznikiem nr 1** do umowy;
- 8) 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 państwowych i samorządowych;
- 9) zabezpieczenia istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia;
- 10) respektowania zasad porządku domowego wynikających ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia Nieruchomości oraz przepisów prawa;
- 11) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenie zgodnie z ofertą, stanowiącą **załącznik nr 5** do umowy i wytycznymi określonymi w Informatorze konkursowym stanowiącym **załącznik nr 6** do umowy, utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości oraz jego konserwowanie i utrzymywanie w sprawności technicznej i estetycznej;
- 12) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na Nieruchomości jakiegokolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym;
- 13) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej Nieruchomości przez osoby trzecie;
- 14) uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed rozpoczęciem tej działalności i przedłożenia ich Wydierżawiającemu;
- 15) uzyskania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych – w przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany będzie do wyznaczenia, w sposób pozwalający na łatwą identyfikację, obszaru dzierżawionej Nieruchomości, na którym można spożywać alkohol zakupiony w lokalu i odpowiednio, na którym nie można spożywać alkoholu, np. własnego. Sposób wyznaczenia tych stref powinien być czytelny dla osób korzystających z lokalu w obrębie dzierżawionego terenu. Oznakowanie miejsca nie może być powiązane z marką alkoholu.

W miejscu widocznym powinna się znaleźć informacja o granicach wyznaczonej strefy. Przy wyznaczeniu strefy zabrania się umieszczenia jakichkolwiek logotypów. W przypadku braku właściwych oznaczeń Wydzierżawiający po dwukrotnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania ww. oznaczeń, będzie miał prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia;

- 16) utrzymania w należyтым stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym;
- 17) bezzwłocznego, nie później niż w ciągu 24 godzin, 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;
- 18) 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;
- 19) 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.). Dzierżawca zobowiązany jest do 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, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń 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;
- 20) zapewnienia całodobowej ochrony przedmiotu dzierżawy;
- 21) 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;
- 22) uzyskania od Wydzierżawiającego pisemnej zgody na wjazd na teren Nieruchomości pojazdów mechanicznych z zaopatrzeniem oraz pisemnej zgody na dojazd na teren Nieruchomości samochodów zaopatrzenia i poruszania się pojazdami tylko po wyznaczonej przez Wydzierżawiającego drodze, na warunkach określonych w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, stanowiących **załącznik nr 4** do umowy oraz na warunkach określonych w informatorze Konkursowym stanowiących **załącznik nr 6** do umowy;
- 23) odnowienie powłok zewnętrznych poprzez pomalowanie metalowej elewacji pawilonów wraz z palami, metalowych balustrad (w tym naciąganie poluzowanych linek i ich naprawa), schodów i podestów oraz drewnianych pergoli przynajmniej 1 raz w każdym roku obowiązywania umowy dzierżawy, po uprzedniej ocenie stanu technicznego powłok przez Wydzierżawiającego i zgodnie ze specyfikacją przedstawioną przez Wydzierżawiającego;



- 24) wykonywania na własny koszt bieżącej konserwacji i napraw przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia w zakresie wskazanym w Informatorze Konkursowym stanowiącym **załącznik nr 6** do umowy;
- 25) 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;
- 26) przestrzegania wyznaczonych stref oddziaływania akustycznego oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, co oznacza niedopuszczenie do emisji dźwięku z terenu dzierżawionego poza wyznaczoną strefą oddziaływania akustycznego, tj. w odległości 1,0 m mierzonej od ściany pawilonu.
- 27) wykonywania prostych prac przy utrzymaniu zieleni, np. zbieranie podsuszu lub złamanych po nawałnicach gałęzi drzew, koszenie trawników, wygrabienie terenu z opadłego okwiatu, liści i drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy pety; w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela Nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 28) przestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałości (w tym przeprowadzanie bieżących napraw, malowanie itp.) o zewnętrzną elewację pawilonu, tarasy, balustrady w tym linki, deski i teren pod pawilonem i ich sprzątanie. Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy ulicznych zamontowanych na bulwarze oraz rozstawianiu koszy mobilnych 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 3 razy dziennie, a w pozostałym okresie przynajmniej 1 raz dziennie, a także na zmiataniu, odśnieżaniu, myciu nawierzchni i sprzętów (w okresie od 01 kwietnia do 30 września mycie nawierzchni winno się odbywać co najmniej raz w tygodniu). Teren objęty sprzątaniem został wskazany w **załączniku nr 1** do umowy;
- 29) *prowadzenia sezonowego ogródka gastronomicznego zgodnie z postanowieniami Informatora konkursowego, stanowiącego **załącznik nr 6** do umowy oraz do uprzątnięcia z terenu przeznaczonego na sezonowy ogródek gastronomiczny w okresie od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy, wszelkich naniesień związanych z działalnością sezonową<sup>3</sup>;*
- 30) zapewnienia stałego nadzoru co najmniej 1 pracownika obsługi na Nieruchomości 24 godziny na dobę oraz stały kontakt z Wydierżawiającym. W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy Dzierżawca przekaże dane do kontaktu do wyznaczonej osoby/dyżurki;
- 31) uzyskania na podstawie art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233ze zm.) od właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie decyzji o zwolnieniu z zakazów przewidzianych w tym przepisie zgodnie z przepisami prawa;
- 32) ścisłej współpracy z Wydierżawiającym w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wiśla dotyczącej promocji czystości i odpowiedzialnych zachowań nad Wisłą. Dzierżawca zobowiązany jest do bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów m.st. Warszawy dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez m.st. Warszawa w obszarze Wisły oraz do wykorzystania swoich kanałów informacyjnych (strona internetowa, program działalności, media społecznościowe) do informowania o ww. wydarzeniach;

---

<sup>3</sup> Prowadzenie sezonowego ogródka gastronomicznego dotyczy nieruchomości nr 2 i nr 4.

- 33) korzystania w działalności strefy gastronomicznej z naczyń wielorazowego użytku, używania worków na śmieci i naczyń (również słomek do napojów) z materiałów biodegradowalnych;
  - 34) przedłożenia Wydzierżawiającemu szczegółowego programu działalności na dany rok do końca marca danego roku do zatwierdzenia. W przypadku braku akceptacji programu przez Wydzierżawiającego lub uwag, Dzierżawca dokona stosownych zmian. Jeżeli strony nie uzgodnią programu na rok następny, obowiązywać będzie program zatwierdzony w roku poprzednim z odpowiednim dostosowaniem terminów do zmian dni tygodnia. Nierealizowanie przez Dzierżawcę wcześniej przedstawionego i zatwierdzonego programu, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania naruszeń przez Wydzierżawiającego będzie podstawą do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia;
  - 35) doposażenia i wyposażenia na własny koszt Nieruchomości w niezbędne urządzenia techniczne do prowadzenia działalności gastronomicznej i programowej, zgodnie z wytycznymi ujętymi w Informatorze konkursowym stanowiącym **załącznik nr 6** do umowy oraz z Ofertą stanowiącą **załącznik nr 5** do umowy;
  - 36) prowadzenia całorocznej działalności w godzinach: od 11:00 i do 21:00 od poniedziałku do czwartku i 9:00-22:00 od piątku do niedzieli (w sezonie zimowym, tj. od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dopuszcza się możliwość skrócenia czasu otwarcia pawilonów do 8 godzin dziennie, po ustaleniu z Wydzierżawiającym);
  - 37) zapewnienia publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom bulwaru do terenu bulwaru i pawilonów, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych;
  - 38) udostępnienia pawilonów m.st. Warszawa na organizację wydarzeń, na zasadach określonych w Informatorze konkursowym stanowiącym **załącznik nr 6** do umowy. Udostępnienie będzie miało charakter priorytetowy – w przypadku odmowy udostępnienia pawilonów przez Dzierżawcę Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia;
  - 39) zabezpieczenia wyposażenia pawilonów na czas przejścia wód wezbraniowych, a w przypadku prognozy wezbrania wód Wisły do poziomu 700 cm na wodowskaziu Warszawa Port demontaż podestów nie stanowiących elementów pływających (rampa) oraz ich ponowny montaż po przejściu wód, usunięcie swojego mienia i uporządkowanie terenu w sposób zapewniający przepływ wód oraz wyeliminowanie zagrożenia dla innych terenów pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Demontaż i wywóz elementów pawilonów powinien być koordynowany i dozorowany przez Dzierżawcę. Podczas ustępowania wody wezbraniowej obowiązkiem Dzierżawcy będzie kontrola osiadania pływaków, ze szczególnym zwróceniem uwagi na usuwanie spod pływaków wszelkich przedmiotów naniesionych przez wodę wezbraniową, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na równomierne osiadanie obiektów, oczyszczenie terenu pod pływakami w momencie przechodzenia wód wezbraniowych i oczyszczenie terenu i pływaków z nanosów wleczonych przez wodę, bieżąca opieka nad mieniem w czasie przechodzenia fali wezbraniowej. Po przejściu wód wezbraniowych Dzierżawca będzie zobowiązany do gruntownego czyszczenia i naprawy powierzonych pawilonów oraz terenu wskazanego do sprzątnięcia, o ile będzie to wymagane.
2. Wydzierżawiający wyraża zgodę na odpłatne korzystanie przez Dzierżawcę z przyłączy instalacji wodnych o numerach podliczników ..... oraz z przyłączy instalacji elektrycznych o numerach liczników ..... znajdujących się w obrębie przedmiotu dzierżawy, na poniższych warunkach:
- a) celem rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz energii elektrycznej przez Dzierżawcę, w ramach czynności wydania i zwrotu Nieruchomości po zakończeniu umowy, Strony dokonają protokolarnego spisu stanu liczników i podliczników w/w mediów;

- b) ustalenia zużycia wody i odprowadzonych ścieków przez Dzierżawcę dokonywane będą na koniec każdego miesiąca przez Wydierżawiającego na podstawie wskazań w/w podliczników zużycia wody i odprowadzenia ścieków i według aktualnej stawki cenowej za 1 m<sup>3</sup>;
  - c) Dzierżawca ma prawo wziąć udział w dokonaniu odczytów podliczników i liczników, a jego niestawiennictwo nie stanowi przeszkody do sprawdzenia stanu liczników i podliczników. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę telefonicznie na nr ..... z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem o terminie dokonania odczytu;
  - d) ustalenie i rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej będzie następowało zgodnie z fakturą wystawioną przez dostawcę mediów dla aktualnego okresu rozliczeniowego;
  - e) Strony zgodnie oświadczają, że rozliczenie kosztów zużycia mediów objętych niniejszą umową będzie następować na podstawie faktur wystawionych przez Wydierżawiającego dla aktualnego okresu rozliczeniowego;
  - f) zapłata należności dokonywana będzie przelewem w ciągu 30 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe w niej wskazane. Za termin zapłaty będzie uważany dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze;
  - g) w razie opóźnienia w zapłacie należności za zużyte media Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych oraz kwoty rekompensaty, o której mowa w § 4 ust. 2;
  - h) w przypadku korzystania przez Dzierżawcę z przyłączy, o który mowa powyżej bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych ze zużyciem wody, odprowadzeniem ścieków i zużyciem energii elektrycznej w okresie od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do dnia protokolarnego przekazania przyłączy na zasadach określonych w niniejszej umowie;
  - i) Strony oświadczają i potwierdzają, że Wydierżawiający nie jest producentem ani dostawcą wody i energii elektrycznej dla Dzierżawcy, w związku z czym nie będzie naliczać marży na kwotach zafakturowanych przez dostawców wody i energii elektrycznej, nie ponosi też jakiegokolwiek odpowiedzialności za dostawy w/w mediów dla Dzierżawcy, w szczególności za ich jakość, terminowość i dostępność, a rola Wydierżawiającego ograniczona jest do udostępnienia przyłączy;
  - j) w przypadku powstania awarii przyłączy z winy Dzierżawcy lub osób przez niego dopuszczonych do korzystania z przyłączy, Dzierżawca poniesie całkowity koszt usunięcia awarii. W pozostałych przypadkach koszty usunięcia awarii przyłączy ponosi Wydierżawiający.
3. 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 oraz wszelkich instalacji. Jakiegokolwiek 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, za zgodą Wydierżawiającego i 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 musi uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do dokonania zmian oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wydierżawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian oraz protokołu z przeprowadzonych pomiarów. 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 Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia budynku do stanu pierwotnego przez Dzierżawcę i na jego koszt.

4. W przypadku:

- a) braku właściwych oznaczeń stref spożywania/zakazu spożywania alkoholu;
- b) organizowania 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;
- c) każdorazowego udokumentowanego naruszenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- d) stwierdzenia przez Wyzierżawiającego niewykonania programu wydarzeń;
- e) organizacji wydarzeń nie przedstawionych w ofercie i programie na dany rok lub nieuzyskania zgody Wyzierżawiającego na zmiany w programie;
- f) nieprzestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, i postanowieniami umowy, jak również braku dbałości (w tym przeprowadzania bieżących napraw) o sąsiedni teren, wskazany na **załączniku nr 1** do umowy kolorem niebieskim i jego niesprzątanie;
- g) wjazdu lub zaparkowania na terenie bulwaru pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez Identyfikatorów wydanych przez Wyzierżawiającego,
- h) poruszania się pojazdów Dzierżawcy, pojazdów osób lub podmiotów z którymi Dzierżawca współpracuje poza obrębem wyznaczonej przez Wyzierżawiającego drogi dojazdowej do Nieruchomości;
- i) umieszczenia, bez zgody Wyzierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy, na terenie sąsiednim oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam w tym potykaczy, winderów, itp.;
- j) reklamowania wyrobów alkoholowych;
- k) stwierdzenia przez Wyzierżawiającego wykonania przez Dzierżawcę prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji przedmiotu dzierżawy lub utratę gwarancji za każde stwierdzone powyżej naruszenie Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 5 000,-zł (słownie: pięć tysięcy złotych).

5. Ponadto w przypadku stwierdzenia przez Wyzierżawiającego wykonania prac adaptacyjnych, przebudowy lub rozbudowy przedmiotu dzierżawy bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji lub utratę gwarancji, Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10 000,-zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), za każde stwierdzone powyżej naruszenie.

6. W przypadku nierozpoczęcia przez Dzierżawcę działalności zgodnej z przedstawioną Ofertą, stanowiącą **załącznik nr 5** do umowy, w terminie określonym w § 2 ust. 2 umowy, Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1 000,-zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

7. W przypadku dwukrotnego stwierdzenia naruszeń opisanych w ust. 4 i ust. 5 powyżej, Wyzierżawiający będzie miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 11

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, 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 wydzierżawiona Nieruchomość.

2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wydzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy 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 Wydzierżawiającego, o której mowa w ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy, kontroli realizacji przedstawionego na dany rok programu działalności i do wstępu w tym celu na teren Nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu Nieruchomości.
2. Wydzierżawiający ma prawo do przeprowadzania, bez powiadomienia Dzierżawcy doraźnych kontroli czystości przedmiotu dzierżawy i terenu wokół.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie kontroli, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, w terminie 7 dni od przeprowadzonej kontroli Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. W przypadku uszkodzeń nawierzchni rowerowej biegnącej wzdłuż dzierżawionego terenu powstałych na skutek jeżdżenia po niej samochodów dostarczających zaopatrzenie na potrzeby działalności prowadzonej przez Dzierżawcę na Nieruchomości, Dzierżawca poniesie koszty jej naprawy.

#### § 14

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania prac remontowych określonych dla dzierżawionej Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Informatora konkursowego, stanowiącego **załącznik nr 6** do niniejszej umowy (dalej jako „prace remontowe”).
2. Prace remontowe wykonane zostaną zgodnie ze Specyfikacją prac remontowych, stanowiącą **załącznik nr 7** do umowy.
3. Dzierżawca w zakresie wykonania prac remontowych zobowiązany jest do :
  - a. wykonania wszelkich prac remontowych zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, z najwyższą starannością, z zasadami wiedzy fachowej, obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz ponoszenia pełnej odpowiedzialności wobec osób trzecich za wszelkie szkody dotyczące mienia lub zdrowia lub życia ludzkiego powstałe w trakcie lub w związku z prowadzonymi pracami remontowymi;
  - b. opracowania i przekazania Wydierżawiającemu dokumentacji powykonawczej wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i decyzji, jeśli takowe będą wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Koszt wykonania prac remontowych zostanie rozliczony w ramach czynszu dzierżawnego przypadającego m.st. Warszawie, do maksymalnych kwot wskazanych dla poszczególnych pawilonów w Informatorze konkursowym, stanowiącym **załącznik nr 6** do umowy, w oparciu o protokół odbioru tychże prac podpisany bez zastrzeżeń przez Dzierżawcę i Wydierżawiającego oraz przedłożone przez Dzierżawcę, a zaakceptowane przez Wydierżawiającego kopie faktur potwierdzonych za zgodność z oryginałem za wykonane prace remontowe.
5. Czynsz dzierżawny przypadający m.st. Warszawie w kolejnych miesiącach obowiązywania umowy, począwszy od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie podpisany protokół odbioru tychże prac bez zastrzeżeń będzie obniżony o 50 % kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego przypadającego m.st. Warszawie do chwili ostatecznego rozliczenia kwoty wydatkowanej przez Dzierżawcę z tytułu wykonanych prac remontowych, określonej zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
6. O wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego przypadającego m.st. Warszawie w okresie jego obniżenia, Dzierżawca zostanie poinformowany pismem przesłanym przez Wydierżawiającego. Obniżony czynsz będzie uiszczany przez Dzierżawcę na rachunek bankowy m.st. Warszawy: **38 1030 1508 0000 0005 5110 7019** i w terminie określonym w § 3 ust. 2 umowy.
7. Wydierżawiający wyznaczy termin odbioru prac remontowych w terminie do 3 dni od daty zgłoszenia przez Dzierżawcę gotowości do odbioru. Z czynności odbioru spisany będzie protokół, zawierający wszelkie dokonywane w trakcie odbioru ustalenia, jak też terminy wyznaczone na usunięcie ewentualnych wad, braków ilościowych stwierdzonych przy odbiorze, podpisany przez wyznaczonych przedstawicieli Stron.
8. Dzierżawca w dniu powiadomienia o gotowości do odbioru przekaże Wydierżawiającemu do zaakceptowania poświadczony za zgodność z oryginałem kopie faktur z tytułu wykonanych prac remontowych oraz wszystkie inne dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty, atesty itp.
9. Jeżeli Wydierżawiający w trakcie czynności odbioru prac remontowych stwierdzi, iż nie została wykonana całość prac remontowych, wykonane prace są niezgodne ze Specyfikacją prac remontowych stanowiącą **załącznik nr 7** do umowy lub istnieją inne wady, uniemożliwiające prawidłowe korzystanie z przedmiotu dzierżawy (dalej łącznie jako „wady”), Wydierżawiający

odmówi odbioru prac remontowych i zażąda usunięcia tych wad, wyznaczając Dzierżawcy odpowiedni termin, nie dłuższy niż 14 dni.

10. W przypadku, gdy Dzierżawca odmówi usunięcia wad, nie usunie ich w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego lub z okoliczności wynika, iż nie zdoła ich usunąć w tym terminie, Wydierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
11. W wypadku usunięcia wad Dzierżawca zobowiązany jest do zawiadomienia Wydierżawiającego o ich usunięciu, a odbiór zostanie powtórzony. Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu ponadto wszystkie dodatkowe dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości prac związanych z usunięciem wad, a w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty, atesty itp. oraz poświadczony za zgodność z oryginałem kopie faktur za wykonane prace.
12. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie trwania niniejszej umowy do należytej dbałości o przedmiot wykonanych prac remontowych, w tym do wykonywania wszelkich konserwacji lub napraw, w tym w ramach udzielonych Dzierżawcy gwarancji czy też uprawnień przysługujących mu z tytułu rękojmi za wykonane prace remontowe i użyte materiały.

#### **§ 15**

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, po zakończeniu niniejszej umowy zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym (w tym uzupełnić ubytki i pomalować ściany, oczyścić okna, zabezpieczyć wszelkie instalacje, wyczyścić i naprawić podłogi oraz wykładziny, umyć powłoki ścienne), a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie i pawilonach (w tym usunąć: meble, wszelką zabudowę, elementy wyposażenia i zagospodarowania). 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 nie pogorszonym 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.

#### **§ 16**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:  
Wydierżawiający – ul. Hoża 13 A, 00-528 Warszawa,  
Dzierżawca – .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.
3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczaniem odbioru lub doręczana za pisemnym poświadczaniem odbioru.

#### **§ 17**

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

### § 18

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.

### § 19

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.

### § 20

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

### § 21

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,
- 7) załącznik nr 7 – Specyfikacja prac remontowych.

**Dzierżawca:**

**Wydierżawiający:**