

UMOWA DZIERŻAWY Nr ..... /2023

zawarta w dniu ..... 2023 r. pomiędzy

**Miastem Stołecznym Warszawa** z siedzibą w Warszawie przy Placu Bankowym 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 5252248481, REGON 015259640, w ramach którego działa jednostka budżetowa m.st. Warszawy – Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa, zwanym, dalej „**Wydierżawiającym**”, reprezentowanym przez Panią Monikę Gołębiowską-Kozakiewicz - Dyrektora Zarządu Zieleni m.st. Warszawy, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy Nr GP-OR.0052.68.2022 z dnia 11.01.2022 r.

a

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

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt niezabudowany o powierzchni 1 000 m<sup>2</sup>, stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Białołęka, w okolicy basenu Portu Żerańskiego, przy ul. Modlińskiej, oznaczony w ewidencji gruntów jako część działek ew. nr 51 z obrębu 4-06-11 oraz nr 48/6 z obrębu 4-06-11 (opisany w KW Nr WA3M/00139063/0), zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych kolorem zielonym na szkicu, który stanowi **załącznik nr 1** do umowy.
2. Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na prowadzenie niekomercyjnej działalności klubu sportowego – uprawianie dyscyplin sportów wodnych.
3. W ramach realizacji celu dzierżawy określonego w ust. 2 powyżej Wydierżawiający wyraża zgodę na posadowienie tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce (dalej jako „Obiekty”), o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm., dalej jako „p.b.”), z zastrzeżeniem zachowania okresu 21 dni, o którym mowa w art. 30 ust. 5 Prawa Budowlanego oraz na posadowienie tymczasowych trapów, pomostów, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce, a także zaplecza sanitarnego. Elementy zagospodarowania na wodzie Kanału Żerańskiego i przy nabrzeżu muszą mieć charakter zabudowy tymczasowej i muszą spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 t.j.), Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie do kategorii budowli hydrotechnicznych z dnia 20 kwietnia 2007 r. i w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2007 nr 86 poz. 579) , Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.). Obiekty i pozostałe elementy zagospodarowania zostały wskazane na planie zagospodarowania, dołączonym do oferty Dzierżawcy, stanowiącej **załącznik nr 2** do umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Nieruchomości oraz uwarunkowania korzystania z Nieruchomości i nie będzie z tego tytułu zgłaszać żadnych roszczeń wobec

Wydierżawiającego, w szczególności nie będzie żądać obniżenia czynszu.

5. Wydanie przedmiotu dzierżawy przez osobę działającą w imieniu Wydierżawiającego nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w § 6 ust. 2 na podstawie protokołu-zdawczo odbiorczego, który stanowi **załącznik nr 3** do umowy dzierżawy.
6. Na Nieruchomości obowiązuje zakaz postoju pojazdów, dopuszcza się tylko wjazd samochodów z dostawą sprzętu wodnego itp. i obsługi sanitariatu, na czas rozładunku i załadunku, bez możliwości parkowania. Możliwości wjazdu samochodów na Nieruchomości określono w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, stanowiących **załącznik nr 4** do umowy.

## § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od ..... 2023 r. do ..... 2026 r.
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, obiektów i innych urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, poprzedzonej uzyskaniem opinii komórki organizacyjnej właściwej do spraw architektury i budownictwa. 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 zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
4. Wydierżawiający oświadcza, że zawarcie niniejszej umowy upoważnia Dzierżawcę do złożenia w organach administracji architektoniczno-budowlanej oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 p.b. w zakresie zgłoszenia budowy tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, zgodnie z ofertą Dzierżawcy stanowiącą **załącznik nr 2** do umowy, w obszarze zaznaczonym kolorem zielonym na **załączniku nr 1** do umowy, przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu (art. 29 ust. 1 pkt 7 p.b.) oraz upoważnia Dzierżawcę do uzyskania stosownych pozwoleń, zgód, zezwoleń lub dokonania zgłoszenia budowy tymczasowych, nie trwale związanych z gruntem trapów, pomostów i infrastruktury komunikacyjnej przy nabrzeżu, zgodnie z warunkami zawartymi w ustawie z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 t.j.), Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie do kategorii budowli hydrotechnicznych z dnia 20 kwietnia 2007 r. i w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2007 nr 86 poz. 579) , Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.). Oświadczenie nie upoważnia Dzierżawcy do złożenia wniosku określonego w art. 37a p.b. Dzierżawca będzie mógł rozpocząć roboty budowlane jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu w terminie, o którym mowa w art. 30 ust. 5 p.b, z zastrzeżeniem zdania następnego. Dzierżawca może rozpocząć roboty budowlane, jeżeli przed upływem terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5 p.b., uzyska zaświadczenie organu administracji architektoniczno-budowlanej o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5a p.b. i przedstawi je Wydierżawiającemu.
5. Dzierżawca oświadcza, że:

- a) zagospodaruje Nieruchomość (w tym pozyska niezbędne decyzje administracyjne i zgody oraz dokona zgłoszenia Obiektów i pozostałych elementów zagospodarowania) we własnym imieniu i na swoją rzecz,
  - b) będzie utrzymywał Nieruchomość w okresie obowiązywania umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku na własny koszt,
  - c) działalność będzie prowadzona przez Dzierżawcę w imieniu własnym i na swoją rzecz – Dzierżawcy nie przysługuje do Wydierżawiającego roszczenie o obniżenie czynszu, jeśli działalność nie osiągnie zakładanego przez Dzierżawcę poziomu rentowności.
6. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie Nieruchomości przez Dzierżawcę, w szczególności na posadowienie Obiektów i pozostałych elementów zagospodarowania, nie będzie stanowić podstawy do domagania się przez Dzierżawcę zawarcia kolejnej umowy dzierżawy po upływie okresu obowiązywania umowy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po zakończeniu, rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy.
  7. Po zakończeniu, 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.
  8. Dzierżawcy ponoszą wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność solidarną za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy<sup>1</sup>.

### § 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie ..... zł netto (słownie: ..... złotych. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi: .....zł (słownie:..... groszy), w tym VAT ..... zł (słownie: .....).
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego: 38 1030 1508 0000 0005 5110 7019 w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 14 dni 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.
5. Czynsz płatny przez Dzierżawcę za niepełne miesiące dzierżawy, w szczególności w razie zawarcia umowy dzierżawy w czasie trwania danego miesiąca kalendarzowego bądź w przypadku zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem kolejnego pełnego miesiąca kalendarzowego, zostanie naliczony proporcjonalnie do okresu dzierżawy w danym miesiącu, przy czym przyjmuje się, że czynsz za każdy dzień faktycznego korzystania z Nieruchomości będzie liczony wg następującego wzoru:  $1 \div 30 \text{ dni} \times \text{kwota czynszu netto za pełny miesiąc kalendarzowy} + \text{należny podatek VAT}$ .

### § 4

---

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

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierzawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Wyzierzawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wyzierzawiającemu od Dzierżawców, 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 2023 r. poz. 711 z późn. zm.).
3. Dzierżawca oświadcza, iż posiada status/nie posiada 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. z 2023 r., poz. 711 z późn. zm.)<sup>2</sup>.
4. Wyzierzawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2023 r. poz. 711 z późn. zm.).
5. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z ust. 7 poniżej i § 10 ust. 2-4, 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 ust. 7 poniżej lub podwyższonego zgodnie z § 10 ust. 2-4 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. W przypadku korzystania z Nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierzawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), zaktualizowanego zgodnie z ust. 7 poniżej, płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z Nieruchomości, za okres od dnia zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia protokolarnego zwrotu Nieruchomości, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z Nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
7. Wyzierzawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku kalendarzowym, 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 poprzedniego roku kalendarzowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wyzierzawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami §

---

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

14 ust. 3. 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.

8. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wydzierżawiającego.

## § 5

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym kar umownych, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w kwocie 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych).
2. Na poczet kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wydzierżawiający zalicza wadium w wysokości 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) 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 Wydzierżawiającego: 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 Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wydzierżawiający może w każdym czasie dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu, oraz innych niewymagalnych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym z tytułu naliczonych kar umownych, bez konieczności składania oświadczenia o potrąceniu (potrącenie umowne), na co Dzierżawca wyraża zgodę. Wydzierżawiający prześle Dzierżawcy dokument księgowy określający wysokość i podstawę swoich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wraz z informacją o dokonaniu potrącenia, z wyłączeniem zaległości czynszowych. Jeżeli nie będzie możliwym potrącenie całości kwoty wierzytelności Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty pozostałej po ich potrąceniu kwoty w terminie 14 dni od dnia otrzymania dokumentu, o którym mowa w zdaniu drugim powyżej, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3.
5. Jeżeli Wydzierżawiający nie dokona potrącenia umownego wierzytelności wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty tych wierzytelności w terminie 14 dni od dnia otrzymania dokumentu księgowego określającego ich wysokość i podstawę doręczanego zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3, albo w terminie określonym w umowie, gdy w niniejszej umowie został określony inny termin płatności danej wierzytelności.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydzierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3.
7. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 6, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
8. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. W przypadku wyrażenia przez Wydzierżawiającego zgody, o której mowa w § 10 ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, powiększonej zgodnie z § 10 ust. 2-4, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnej zgody od Wydzierżawiającego, doręczonej zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3.

10. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 9 Wyzierzawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
11. 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.
12. Wyceny ewentualnych szkód powstałych na dzierżawionej Nieruchomości, w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, dokona Wyzierzawiający. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy.

#### § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty: czynszu dzierżawnego, w tym czynszu dzierżawnego zwaloryzowanego zgodnie z § 4 ust. 7 lub podwyższonego zgodnie z § 10 ust. 2-4, odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych/odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych<sup>3</sup>, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy, obowiązku zwrotu Nieruchomości po zakończeniu umowy bądź w razie jej rozwiązania lub wygaśnięcia, co do obowiązku zapłaty rekompensaty, o której mowa w § 4 ust. 2<sup>4</sup>, co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 6, co do obowiązku zapłaty kar umownych wynikających z umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi **załącznik nr 5** do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wyzierzawiającemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie doręczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta. Przez doręczenie rozumie się doręczenie dokonane zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3, przy czym na potrzeby niniejszego ustępu doręczenie uznaje się za dokonane w dniu wpływu oświadczenia do Zarządu Zieleni m.st. Warszawy, a w przypadku wysłania aktu notarialnego przesyłką poleconą, datą jego doręczenia będzie data stempla pocztowego.

#### § 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień zawartych w materiałach konkursowych, stanowiących Informator konkursowy (**załącznik nr 6** do umowy) i Regulamin konkursowy – (**załącznik nr 7** do umowy), Oferty stanowiącej **załącznik nr 2** do umowy oraz do:
  - 1) zajęcia Nieruchomości zgodnie z **załącznikiem nr 1** do umowy oraz korzystania z niej zgodnie z celem wynikającym z niniejszej umowy i oferty Dzierżawcy stanowiącej **załącznik nr 2** do umowy,
  - 2) ponoszenia wszelkich nakładów i kosztów związanych z zagospodarowaniem Nieruchomości oraz prowadzeniem działalności,

---

<sup>3</sup> Po wyłonieniu Dzierżawcy niepotrzebne proszę skreślić

<sup>4</sup> Dotyczy wyłącznie Dzierżawców będących przedsiębiorcami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221 z późn. zm.)

- 3) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
- 4) 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 niedotrzymania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- 5) ubezpieczenia 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 kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek Dzierżawca przedłoży w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy (a w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w okresie obowiązywania umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek, poświadczonych za zgodność z oryginałem w terminie 7 dni od dnia zawarcia nowej umowy ubezpieczenia). W przypadku niedotrzymania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- 6) 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 kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek Dzierżawca przedłoży w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy (a w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w okresie obowiązywania umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek, poświadczonych za zgodność z oryginałem w terminie 7 dni od dnia zawarcia nowej umowy ubezpieczenia OC). W przypadku niedotrzymania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- 7) zabezpieczenia przeciwpożarowego Nieruchomości i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
- 8) 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;
- 9) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w granicach Nieruchomości oraz pilnowania, aby na teren Nieruchomości nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na Nieruchomości, jeśli zostaną wniesione) jakiegokolwiek niebezpiecznych materiałów, których posiadanie jest zabronione przez polskie prawo lub przepisy wydane przez organy władz państwowych i samorządowych;
- 10) zabezpieczenia istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia;

- 11) respektowania zasad porządku domowego wynikających ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia Nieruchomości oraz przepisów prawa;
- 12) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Nieruchomości, Obiektów i ich wyposażenia, utrzymywanie ich w porządku i czystości oraz ich konserwowanie i utrzymywanie w sprawności technicznej i estetycznej - na własny koszt;
- 13) uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym, innych niż wskazanych w ofercie Dzierżawcy stanowiącej **załącznik nr 2** do umowy;
- 14) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej Nieruchomości przez osoby trzecie;
- 15) uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed rozpoczęciem tej działalności i przedłożenia ich Wyzdierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia ich uzyskania/zgłoszenia, w tym:
  - a) dokonania zgłoszenia Obiektu jako tymczasowego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem i przewidzianego do rozbiórki, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7 p.b.;
- 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 Wyzdierżawiającego o wszelkich uszkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku ich naprawy; w przypadku niepowiadomienia Wyzdierżawiającego o uszkodie 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) nieskładowania odpadów na Nieruchomości oraz zapewnienia utrzymania ich porządku i czystości w czasie trwania umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1469 t.j.) oraz uchwała Nr LXV/2148/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 6598 z późn. zm.). Dzierżawca jest obowiązany 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;
- 19) 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 Wyzdierżawiającego i osób trzecich;
- 20) zadbania, aby elementy techniczne wyposażenia mające wpływ na bezpieczeństwo posiadały atesty dopuszczenia zgodnie z PN;



- 21) wykonywania prostych prac przy utrzymaniu zieleni na terenie Nieruchomości, np. zbieranie posuszu lub złamanych po nawałnicach gałęzi drzew, koszenie trawników, wygrabianie terenu z opadłego okwiatu, liści i drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy pety. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zarządu Zieleni m.st. Warszawy o występujących na Nieruchomości zagrożeniach, np. złomach czy wykrotach drzew. W przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela Nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń. W zakresie utrzymania i pielęgnacji zieleni zabrania się:
- a) przycinania koron drzew, łamania gałęzi i konarów drzew oraz krzewów,
  - b) instalowania jakichkolwiek elementów konstrukcyjnych lub innego typu naniesień (np. oświetlenia) na pniach lub w koronach drzew,
  - c) poruszania się sprzętem mechanicznym, składowania materiałów budowlanych, stosowania środków chemicznych w obrębie koron drzew,
  - d) nanoszenia pod koronami drzew materiałów takich jak ziemia, gruz czy piasek (np. usypywanie plaż, czy boisk do plażówki) w zasięgu koron drzew, co może doprowadzić do obumarcia systemów korzeniowych,
  - e) wjazdu lub zaparkowania na terenie bulwaru pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez identyfikatorów wydanych przez Wydierżawiającego;
  - f) wykonywania jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bezpośrednio w gruncie bez zgody Wydierżawiającego,
  - g) na czas prowadzenia robót przygotowawczych/budowy należy zabezpieczyć drzewa przed uszkodzeniem poprzez odeskowanie pni drzew;
- 22) Dzierżawca jest zobowiązany do współpracy z Wydierżawiającym w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wisła dotyczącej promocji czystości i odpowiedzialnych zachowań nad Wisłą. Dzierżawca zobowiązuje się 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. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do bezpłatnego udostępniania Wydierżawiającemu Nieruchomości w celu realizacji przez Wydierżawiającego kampanii edukacyjno-ekologicznej w wymiarze nie większym niż 7 dni w okresie obowiązywania umowy lub bezpłatnego udostępnienia Nieruchomości na działania m.st. Warszawy, po uprzednim co najmniej 14-dniowym powiadomieniu Dzierżawcy, nie częściej niż raz na kwartał, każdorazowo na maksymalny okres do 3 dni, z zastrzeżeniem, że takie udostępnienie Nieruchomości nie może zakłócać należytej realizacji programu Dzierżawcy, w tym ustalonych uprzednio przez Wydierżawiającego terminów (dat) określonych działań, wynikających z realizacji programu Dzierżawcy;
- 23) zachowania drożności przejazdu i przejścia dla użytkowników nabrzeża Portu. Do Dzierżawcy należy również zapewnienie publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom do terenu Portu;
- 24) bezzwłocznego uprzątnięcia Nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy oraz wywozu zanieczyszczeń i doprowadzenia ich do stanu sprzed umowy;

- 25) nieumieszczania i nieeksponowania na Nieruchomości, Obiektach lub wyposażeniu nośników i treści reklamowych, z wyjątkiem tych dotyczących prowadzonej działalności, na których umieszczenie Wydierżawiający wyraził zgodę;
  - 26) 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) przy stosowaniu urządzeń nagłaśniających;
  - 27) zapewnienia stałego nadzoru i zapewnienie bezpieczeństwa na Dzierżawionej Nieruchomości;
  - 28) usunięcia Obiektów, w tym trapów, pomostów i innych elementów zagospodarowania, zgodnie z treścią zgłoszenia Obiektów jako tymczasowego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem i przewidzianego do rozbiórki, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7 p.b. oraz wyrównania i uprzątnięcia terenu;
  - 29) nieskładania wniosku w trybie art. 37a p.b.;
  - 30) nie grodzienia części bulwarowej Nieruchomości i nabrzeża. Ze względu na szczególną lokalizację dopuszcza się tylko częściowe ogrodzenie tej części Nieruchomości, na której będzie ustawione mienie Dzierżawcy - sprzęt wodny - lekką, ażurową siatką bez fundamentu lanego. Zakres i forma ogrodzenia musi być przedstawiona w ofercie.
  - 31) utrzymywania Obiektów w sprawności technicznej wymaganej przepisami prawa (w tym przeprowadzanie odpowiednich działań w zakresie konserwacji);
  - 32) realizowania programu działalności stanowiącego załącznik do oferty Dzierżawcy, stanowiącej **załącznik nr 2** do umowy, zaakceptowanego przez Wydierżawiającego i spełniającego warunki określone w Informatorze konkursowym stanowiącym **załącznik nr 6** do umowy,
  - 33) współpracy z Wydierżawiającym w celu zapewnienia należytego wykonywania umowy i działania w dobrej wierze przy wykonywaniu swoich praw i obowiązków;
  - 34) Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia zaplecza sanitarnego osobno dla kobiet, mężczyzn, w tym dla osób z niepełnosprawnością, zgodnie z zasadami ujętymi w **załączniku nr 6 i 7** do umowy. Dzierżawca ma obowiązek usuwać i naprawiać powstałe awarie i uszkodzenia sprzętu sanitarnego nie później niż w ciągu 48 godzin od wystąpienia awarii.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały i nieodwracalny substancję przedmiotu dzierżawy.
  3. Ewentualne zniszczenia nawierzchni, trawników, wyposażenia Nieruchomości (np. latarnie, kosze) powinny być naprawione na koszt Dzierżawcy, przez specjalistyczne firmy, w terminie uzgodnionym z Wydierżawiającym w protokole odbioru terenu oraz pod nadzorem Wydierżawiającego. Do wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu zwrotu kosztów napraw i przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego stosuje się postanowienia § 5 ust. 4 i 5 umowy.
  4. W przypadku:
    - a) każdej zmiany sposobu zagospodarowania Nieruchomości, w stosunku do przedstawionego w ofercie Dzierżawcy stanowiącej załącznik nr 2, w szczególności nieuprawnionego korzystania z terenu poza obszarem Nieruchomości, ulokowania dodatkowych obiektów lub urządzeń na Nieruchomości nie ujętych w ofercie Dzierżawcy, stanowiącej **załącznik nr 2** do umowy, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
    - b) organizowania imprez lub wydarzeń komercyjnych, bez zgody Wydierżawiającego;
    - c) nieprzestrzegania porządku i czystości na Nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w umowie i materiałach konkursowych stanowiących **załącznik nr 6 i 7** do umowy;

- d) umieszczenia, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, na Nieruchomości, Obiektach, na innych elementach zagospodarowania lub wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów (w tym znaków i informacji marketingowych, na które Wyzierzawiający nie wyraził zgody), plakatów, neonów, reklam w tym potykaczy, winderów itp.;
- e) reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych;
- f) niedostarczenia Wyzierzawiającemu kopii zgłoszenia budowy Obiektów, w terminie 7 dni od daty dokonania zgłoszenia i rozpoczęcia prac budowlanych,
- g) uszkodzenia drzew w tym przycinki, łamania konarów, gałęzi, przesadzania i usuwania roślinności niskiej bez zgody Wyzierzawiającego,

za każde stwierdzone powyżej naruszenie Wyzierzawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych zero groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w terminie płatności naliczonych kar umownych.

Łączna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie niniejszej umowy nie przekroczy kwoty 3 000,00 zł.

5. W przypadku, gdy suma kar umownych osiągnie limit, o którym mowa ust. 4, Wyzierzawiający będzie mieć prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wyzierzawiającego szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.
7. Postanowienia dotyczące kar umownych obowiązują pomimo zakończenia, wygaśnięcia niniejszej umowy, rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 i 3.

## § 8

1. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach:
  - a) zagospodarowania przez Dzierżawcę Nieruchomości w sposób odrębny od określonego w § 1 ust. 2 i ust. 3;
  - b) uporczywego naruszania stosunków sąsiedzkich poprzez emisję hałasu itp. potwierdzonego przez Straż Miejską lub Policję, po dwukrotnym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszeń;
  - c) naruszenia lub niedopełnienia obowiązków określonych w § 4 ust. 5, § 5 ust. 3, 7 i 10, § 7 ust. 1 pkt 4-6 oraz ust. 5, w § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego;
  - d) realizacji inwestycji celu publicznego;
  - e) przekroczenia granic dzierżawionej Nieruchomości.
2. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3, w przypadku naruszenia postanowień § 7 ust. 1 (z wyjątkiem pkt. 4-6), § 10 umowy, przeznaczenia Nieruchomości do zbycia, realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacji inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.
3. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3,

w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej Nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej Nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

#### § 9

1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Wyzierżawiający nie wyraża zgody:
  - a) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych,
  - b) na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami” (w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia,
  - c) na organizowanie pomiędzy godz. 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 montaż jakichkolwiek urządzeń, odciągów itp. na konarach, gałęziach i pniach drzew oraz nawierzchni, na łamanie gałęzi i konarów drzew oraz krzewów ani na umieszczanie jakichkolwiek dekoracji na drzewach,
  - f) na umieszczanie na Nieruchomości, Obiektach, innych elementach zagospodarowania lub wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam, z wyjątkiem tych dotyczących prowadzonej działalności, na których umieszczenie Wyzierżawiający wyraził zgodę;
  - g) na podejmowanie jakichkolwiek działań mogących powodować zagrożenie dla środowiska, w szczególności spowodować zanieczyszczenie wody, na rozpalamie ognisk.
3. Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody dotyczące mienia lub zdrowia i życia ludzkiego powstałe w okresie obowiązywania niniejszej umowy na terenie wskazanym w § 1 umowy.

#### § 10

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 byłaby wdzierżawiona Nieruchomość.

2. W przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1 Dzierżawca może udostępnić do 50% powierzchni przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy, przy czym czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto.
3. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na poddzierżawę przez Dzierżawcę do 20% gruntu będącego przedmiotem dzierżawy na cel inny niż określony w umowie dzierżawy, przy czym czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto dla celu poddzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku, gdy zgodnie z ust. 3 Wydzierżawiający wyraził zgodę na poddzierżawę nieruchomości w celu umieszczenia nośnika reklamy, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto, obowiązującej dla tego celu.
5. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1-4 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
6. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w ust. 1-4.
7. 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.
8. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 2-4 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

## § 11

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, chyba że awaria 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.

## § 12

Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren Nieruchomości, do utrwalania w formie fotograficznej stanu Nieruchomości oraz sporządzenia protokołów.

## § 13

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 dni od dnia zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z upływem okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3, zwrócić Nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie, w tym usunąć: Obiekty, zabudowę tymczasową w tym pomosty, trapy i inne elementy zagospodarowania Nieruchomości. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania Nieruchomości, a w szczególności do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy, lub do zatrzymania naniesień. Dokonanie niezbędnych napraw i uporządkowanie Nieruchomości, w tym usunięcie naniesień w myśl zdania poprzedniego, może się odbyć bez upoważnienia sądu.
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 upływ terminu, o którym mowa w ust. 1 przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego najpóźniej następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.
3. W przypadku nie dokonania zwrotu Nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 6.
4. W przypadku gdy po zakończeniu umowy Wydierżawiający zatrzyma jakiegokolwiek nakłady, w tym naniesienia, poczynione przez Dzierżawcę (zarówno stanowiące nakłady konieczne jak i ulepszenia), Dzierżawcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych na Nieruchomość, w tym zwiększających jej wartość lub użyteczność. Dzierżawcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot wartości nakładów poniesionych na Nieruchomość również w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Dzierżawca zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń z tego tytułu i zobowiązuje się nie zgłaszać jakichkolwiek roszczeń w przyszłości, a co za tym idzie, Dzierżawca oświadcza, że nie będzie dochodził przed sądem bądź innym organem orzekającym zapłaty z tego tytułu.

## § 14

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

poświadczaniem odbioru. Strony uznają korespondencję za skutecznie doręczoną najpóźniej z upływem terminu podanego w powtórnym zawiadomieniu (awizo) o możliwości odbioru przesyłki.

4. W kwestiach bieżących i niemających wpływu na sytuację prawną Stron, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej na wskazane adresy e-mail:
  - a) Dzierżawca wyznacza następujący sposób kontaktu: .....
  - b) Wydierżawiający wyznacza następujący sposób kontaktu: kontakt@zww.waw.pl.

#### § 15

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 7 oraz § 10 ust. 8 niniejszej umowy, a także za wyjątkiem zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez Wydierżawiającego lub zmiany adresów, o których mowa w § 14 ust.1.

#### § 16

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 CEiDG), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902).
2. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Zarząd Zieleni m. st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim. Zarząd Zieleni m.st Warszawy oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Dzierżawców, w sytuacji, w której są oni osobami fizycznymi (w tym osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą), a także danych osobowych osób, które Dzierżawcy wskazali ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zrealizuje w imieniu Zarządu Zieleni m. st. Warszawy obowiązek informacyjny wynikający z art. 14 ust. 1 – 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej: „RODO”, w stosunku do osoby wskazanej przez Dzierżawcę, a także w stosunku do innych osób zaangażowanych w wykonanie Umowy, których dane osobowe zostały przekazane Zarządowi Zieleni m.st. Warszawy, poprzez przekazanie tej osobie informacji zawartych w **załączniku nr 8** do Umowy (wzór klauzuli informacyjnej).

#### § 17

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.

#### § 18

1. Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Integralną część umowy stanowią:
  - załącznik nr 1 – szkic,
  - załącznik nr 2 – oferta Dzierżawcy,
  - załącznik nr 3 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
  - załącznik nr 4 – Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach
  - załącznik nr 5 - wzór oświadczenia,
  - załącznik nr 6 – Informator konkursowy,
  - załącznik nr 7 – Regulamin konkursu,
  - załącznik nr 8 - wzór klauzuli informacyjnej.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający:



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

Warszawa, dnia.....

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Na podstawie umowy dzierżawy nr ..... z dnia .....,

Dzierżawca:

..... przy ul. ...., NIP: ....., REGON: .....,  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego ..... pod nr KRS:  
.....

otrzymuje:

grunt niezabudowany o powierzchni 1 000 m<sup>2</sup> stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w okolicy basenu Portu Żerańskiego, przy ul. Modlińskiej, oznaczony w ewidencji gruntów jako część działek ew. nr 51 z obrębu 4-06-11 oraz nr 48/6 4 z obrębu 4-06-11 (opisanych w KW Nr WA3M/00139063/0), zwany dalej „Nieruchomością”.  
Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych kolorem zielonym na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.

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

UWAGI:

.....  
.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca i 1 egzemplarz Wydzierżawiający.

w imieniu Dzierżawcy

w imieniu Wydzierżawiającego

protokół podpisali:

protokół podpisali:

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

§ 1. Stawający oświadcza, że w dniu ..... zawarł z Wydierżawiającym umowę dzierżawy nr....., w treści której zobowiązał się do: -----

- zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego, w tym czynszu dzierżawnego zwaloryzowanego zgodnie z § 4 ust. 7 lub podwyższonego zgodnie z § 10 ust. 2-4 umowy do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych/odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych<sup>5</sup>, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 4 ust. 7, płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z Nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych<sup>6</sup> w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 711 z późn. zm.), kar umownych wynikających z umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie-----

-----  
- zwrotu Wydierżawiającemu nieruchomości po zakończeniu umowy bądź w razie jej rozwiązania lub wygaśnięcia stanowiącej działkę ew. nr ..... z obrębu ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie przy ..... - po rozwiązaniu i wygaśnięciu dzierżawy w dniu .....r. -----

§ 2. Pan/Pani ..... oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m.st. Warszawy czynszu dzierżawnego, w ty czynszu dzierżawnego zwaloryzowanego zgodnie z § 4 ust. 7 lub podwyższonego zgodnie z § 10 ust. 2-4 umowy, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych<sup>7</sup> w terminie do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego; innych opłat wynikających z umowy dzierżawy; wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 4 ust. 7, płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z Nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych<sup>8</sup> w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych

<sup>5</sup> Po wyłonieniu Dzierżawcy niepotrzebne proszę skreślić

<sup>6</sup> Po wyłonieniu Dzierżawcy niepotrzebne proszę skreślić

<sup>7</sup> Po wyłonieniu Dzierżawcy niepotrzebne proszę skreślić

<sup>8</sup> Po wyłonieniu Dzierżawcy niepotrzebne proszę skreślić.

(Dz. U. 2023 r., poz. 711 z późn. zm.), kar umownych wynikających z umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność czynszu dzierżawnego brutto, określonego w § 3 ust. 1 umowy, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest bezskuteczne wezwanie do zapłaty wysłane przez Wyzierżawiającego wobec upływu wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub upływu terminu zapłaty kar umownych lub upływu terminu zapłaty rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych lub upływu terminu zapłaty innych opłat wynikających z umowy dzierżawy. Wyzierżawiający będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.-----

§ 3. Pan/Pani ..... oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania nieruchomości opisanej w § 1 po zakończeniu wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy. -----

--

**Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach**

1. Na poruszanie się pojazdem mechanicznym po bulwarze, dzierżawionej nieruchomości zgodę wydaje Zarząd Zieleni m.st. Warszawy na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o uzyskanie zezwolenia.
2. Zgoda udzielana jest w wyjątkowych wypadkach, w szczególności w celu transportu zaopatrzenia.
3. W czasie poruszania się pojazdem mechanicznym po bulwarze należy zachować szczególną ostrożność w stosunku do osób tam przebywających, zwierząt, ptaków, infrastruktury i terenów zielonych.
4. Zgoda udzielana jest na czas określony oznaczony dniami i godzinami.
5. Potwierdzeniem udzielenia zgody jest Identyfikator, w którym oznaczona jest podmiot uprawniony do wyjazdu oraz czas na jaki został wydany i termin zwrotu Identyfikatora.
6. Zabrania się powielać Identyfikator lub udostępniać go osobom trzecim. W przypadku powzięcia przez ZZW informacji o naruszeniu ww. zakazu, Identyfikator zostaje jego posiadaczowi odebrany.
7. Tytułem zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielenia zgody na poruszanie się po bulwarze pojazdem mechanicznym oraz innych roszczeń ZZW wynikających z nieprzestrzegania tychże warunków lub postanowień umowy dzierżawy, Zarząd Zieleni m.st. Warszawy pobiera kaucję w wysokości:
  - a) 1000 zł – przepustka jednodniowa,
  - b) 2000 zł – przepustka do 3 dni,
  - c) 5000 zł – przepustka powyżej 3 dni.ZZW może dokonać potrącenia umownego z kaucji należności określonych w treści zawartej umowy dzierżawy, na warunkach określonych w tejże umowie.
8. Za szkody wyrządzone podczas poruszania się po bulwarze, osoba, której udzielono zgody ponosi odpowiedzialność. W przypadku wyrządzenia szkody Zarząd Zieleni m.st. Warszawy wezwie osobę, której udzielono zgody do niezwłocznego jej naprawienia, a w przypadku niewykonania tego obowiązku, naprawa zostanie dokonana przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, na koszt posiadacza Identyfikatora.
9. Identyfikator wydawany jest po wpłacie kaucji na rachunek bankowy Zarządu Zieleni m.st. Warszawy: 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie.
10. Identyfikator należy zwrócić w terminie 3 dni od dnia upływu okresu, na jaki została udzielona zgoda na poruszanie się pojazdem mechanicznym po bulwarze, określonym w treści Identyfikatora.
11. Dojazd odbywa się z wjazdu na wysokości Mostu J. Poniatowskiego.
12. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona po terminie obowiązywania identyfikatora. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku
13. Ze względu na istniejący system słupków regulujących wjazd i wyjazd, posiadacz Identyfikatora zostanie wyposażony w narzędzie techniczne umożliwiające ich otwarcie tj. nr telefonu lub karta.