

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ..... /2023

zawarta w dniu ..... 2023 r. pomiędzy

**Miastem Stołecznym Warszawa** z siedzibą Plac Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640, w ramach którego działa jednostka budżetowa m.st. Warszawy – Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, reprezentowanym przez **Panią Monikę Gołębiewską-Kozakiewicz – Dyrektora Zarządu Zieleni m.st. Warszawy**, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy nr GP-OR.0052.68.2022 z dnia 11 stycznia 2022 r.

zwanym dalej "Wydzierżawiającym",

a

.....  
.....  
.....  
..... zwaną dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

### § 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt niezabudowany o powierzchni 10,0 m<sup>2</sup>, położony w Warszawie, w Dzielnicy ....., stanowiący część działki ewidencyjnej nr ..... z obrębu ..... (opisany w KW Nr WA.../...../.....), stanowiący własność m.st. Warszawy, zwany dalej „Nieruchomością” dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych kolorem czerwonym na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na **prowadzenie działalności gastronomicznej z wózka/roweru gastronomicznego**.
3. Forma, kształt oraz kolorystyka wózka/roweru gastronomicznego została pozytywnie zaopiniowana przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Opinia z dnia ..... r., znak: AM-KM..... wraz z załącznikiem graficznym stanowi załącznik nr 4 do umowy.
4. Sprzedaż jest możliwa wyłącznie z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz wytycznych Głównego Inspektora Sanitarnego.
5. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Nieruchomości oraz uwarunkowania korzystania z Nieruchomości i nie będzie z tego tytułu zgłaszać żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego, w szczególności nie będzie żądać obniżenia czynszu.
6. Wydanie przedmiotu dzierżawy przez osobę działającą w imieniu Wydzierżawiającego nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w § 7 ust. 2, na podstawie protokołu-zdawczo odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

### § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. **od dnia .....r. do dnia 30.11.2024 r.**

2. 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 stanowił podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.
3. Po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez nich w okresie obowiązywania umowy na Nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.
4. Dzierżawcy ponoszą wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność solidarną za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.<sup>1</sup>

### § 3

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego w kwocie netto ..... zł (słownie: ..... złotych ..... groszy). Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Łączna kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi ..... zł (słownie: ..... złotych ..... groszy), w tym VAT ..... zł (słownie: ..... złotych ... groszy).
2. Wpłaty z tytułu czynszu ustalonego w ust. 1 należy dokonać przelewem na konto m.st. Warszawy: **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 będzie liczony wg następującego wzoru:  $1 \div 30 \text{ dni} \times \text{kwota czynszu brutto za cały dany miesiąc}$ .

### § 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Wydierżawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wydierżawiającemu od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:

---

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

- 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. 1790).

3. Dzierżawca oświadcza, iż posiada/nie posiada<sup>2</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. z 2023 r., poz. 1790).
4. Wyzierżawiający 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. 1790).
5. Miesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została podwyższona zgodnie z § 11 ust. 2-4 umowy, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu im w formie pisemnej dodatkowego miesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, podwyższonego zgodnie z § 11 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 Wyzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), 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. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy.
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 okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 9 ust. 2 umowy.

## § 5

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym kar umownych, **Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w kwocie równej dwukrotnej wysokości czynszu**

---

<sup>2</sup> Niepotrzebne proszę skreślić.

**dzierżawnego brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy, tj. .... zł** (słownie: ..... złote ..... groszy) .

2. Na poczet kaucji, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wyzierżawiający zalicza wadium w wysokości .....zł (słownie: .....) 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 przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego: **91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie** w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie uiszczenia lub nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wyzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. 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, **bez konieczności składania oświadczenia o potrąceniu (potrącenie umowne), na co Dzierżawca wyraża zgodę.** Wyzierżawiający przesła 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 Wyzierżawiającego, 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 § 15 ust. 3.
5. W przypadku wykorzystania przez Wyzierżawiającego części lub całości kaucji z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, w tym z tytułu kar umownych, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 powyżej, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wyzierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.
6. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 5, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Jeżeli Wyzierżawiający 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 § 15 ust. 3.
8. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. W przypadku wyrażenia przez Wyzierżawiającego zgody, o której mowa w § 11 ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, powiększonej zgodnie z § 11 ust. 2-4, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnej zgody od Wyzierżawiającego, doręczonej zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.
10. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 9, Wyzierżawiającemu 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 Wydierżawiający. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy.

## **§ 6**

Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

## **§ 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 dzierżawnego, czynszu dzierżawnego podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 2-4, odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, 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, 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 3 do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wydierżawiającemu 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 § 15 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.

## **§ 8**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień Informatora konkursowego stanowiącego załącznik nr 7 do niniejszej umowy oraz do:
  - 1) zajęcia nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz korzystania z niej zgodnie z celem wynikającym z niniejszej 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;
- 4) 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;
- 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.
- 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, BHP, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu, w tym zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w granicach Nieruchomości;
- 8) pilnowania, aby na teren Nieruchomości nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na Nieruchomości, jeśli zostaną wniesione) jakiegokolwiek niebezpieczne materiały, 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 w tym prowadzenie działalności i używania przedmiotu dzierżawy w sposób niezakłócający przebywania innych osób na terenie Parku/plaży oraz zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
- 11) dbałości o estetykę stoiska oraz jego konserwowanie i utrzymywanie w sprawności technicznej, utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości oraz zgodnie załącznikiem nr 4 do umowy;
- 12) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek 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) utrzymania w należyтым stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym;
- 16) bezzwłocznego, nie później niż w ciągu 24 godzin, powiadamiania Wydierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę,

niezależnie od obowiązku ich naprawy; w przypadku niepowiadomienia Wydierżawiającego 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;

- 17) zapewnienia utrzymania porządku i czystości terenu stanowiącego przedmiot dzierżawy 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., 1469 t.j.) oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 6598 z późn. zm.), dzierżawca obowiązany 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;
- 18) montażu, użytkowania i demontażu elementów technicznych, mających wpływ na bezpieczeństwo z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz czuwania nad stanem technicznym i estetycznym umieszczonych urządzeń oraz ponoszenia za ich stan odpowiedzialności prawnej wobec Wydierżawiającego i osób trzecich;
- 19) zadbania, aby elementy techniczne wyposażenia mające wpływ na bezpieczeństwo posiadały atesty dopuszczenia zgodnie z PN;
- 20) wykonywania prostych prac przy utrzymaniu zieleni, np. 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;
- 21) zachowania drożności przejazdu i przejścia ścieżki;
- 22) bezzwłocznego uprzątnięcia terenu po zakończeniu umowy dzierżawy oraz wywozu zanieczyszczeń i doprowadzenia go do stanu sprzed umowy;
- 23) nieumieszczania i nieekspozowania na dzierżawionym terenie nośników i treści reklamowych, z wyjątkiem tych dotyczących prowadzonej działalności;
- 24) posiadania i posługiwania się identyfikatorem uprawniającym do wjazdu na dzierżawiony teren, stanowiącym załącznik nr 6 do umowy;
- 25) współpracy z biurami Urzędu m.st. Warszawy i innymi komórkami m.st. Warszawy, jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy oraz dzielnicami m.st. Warszawy w przypadku organizacji przez te podmioty wydarzeń plenerowych w bezpośrednim sąsiedztwie dzierżawionej nieruchomości. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie i zakresie współpracy w organizowaniu i przebiegu wydarzenia co najmniej 5 dni przed terminem realizacji wydarzenia. W przypadku niestosowania się przez Dzierżawcę do warunków współpracy lub podejmowania działań zakłócających

przebieg wydarzenia, Wydierżawiający rozwiąże umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia;

- 26) udostępnienia terenu dzierżawy w związku z organizacją imprez przez Wydierżawiającego na 4 dni w miesiącu. Udostępnienie nieruchomości Wydierżawiającemu będzie miało charakter priorytetowy. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę co najmniej 5 dni przed terminem realizacji wydarzenia oraz wskaże zamienną lokalizację o tej samej powierzchni w sąsiedztwie dzierżawionej nieruchomości. W przypadku odmowy przez Dzierżawcę czasowej zmiany lokalizacji stanowiska na wskazaną przez Wydierżawiającego nową lokalizację, Wydierżawiający rozwiąże umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Dzierżawca nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały i nieodwracalny substancję przedmiotu dzierżawy, uszkadzać nawierzchni i istniejących drzew i krzewów.
  3. Ewentualne zniszczenia nawierzchni, zieleni, wyposażenia Nieruchomości powinny być naprawione na koszt Dzierżawcy, przez specjalistyczne firmy, w terminie uzgodnionym w protokole odbioru terenu oraz pod nadzorem Wydierżawiającego.
  4. W przypadku:
    - a) nieprzestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, i postanowieniami umowy, jak również stwierdzenia uchybień w utrzymaniu czystości terenu dzierżawionego oraz terenu przylegającego, tj. 2 m od granicy dzierżawy;
    - b) zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości w szczególności umieszczenia, bez zgody Wydierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy, na terenie sąsiednim oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam w tym potykaczy, winderów, itp.;
    - c) reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych;
    - d) umieszczenia innych naniesień poza rowerem/wózkiem gastronomicznym, np. stolików, krzeseł ogrodowych, leżaków, donic, ogrodzeń;
    - e) każdorazowe udokumentowane naruszenie zakazu używania silnika spalinowego oraz agregatu prądotwórczego;
    - f) wjazdu lub zaparkowania na terenie parku/plaży pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów i osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców);
    - g) zorganizowania na terenie nieruchomości i na terenie sąsiednim jakichkolwiek wydarzeń, a także prowadzenia działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier, prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej dotyczącej środków psychotropowych, 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 podobny działaniu);

za każde stwierdzone powyżej naruszenie Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych zero groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

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



6. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wydierżawiającego szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.
7. Postanowienia dotyczące kar umownych obowiązują pomimo zakończenia, rozwiązania, wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## **§ 9**

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach:
  - a) zagospodarowania przez Dzierżawcę Nieruchomości w sposób odrębny od określonego w § 1 ust. 2;
  - b) użytkowania terenu przekraczającego obszar wskazany w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy;
  - c) uporczywego naruszania stosunków sąsiedzkich poprzez emisję hałasu itp. potwierdzonego przez Straż Miejską lub Policję, po dwukrotnym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszeń;
  - d) naruszenia lub niedopełnienia obowiązków określonych w § 4 ust. 5, § 5 ust. 3, 6 i 10, § 8 ust. 1 i ust. 5, w § 10 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego;
  - e) realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku naruszenia postanowień § 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, 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.

## **§ 10**

1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Wydierżawiający nie wyraża zgody:
  - a) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych,
  - b) na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami” (w tym

- przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia,
- c) na organizowanie pomiędzy godz. 23:00 – 7:00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji,
  - d) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych,
  - e) na 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, bez zgody Wyzierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam,
  - g) na podejmowanie jakichkolwiek działań mogących powodować zagrożenie dla środowiska, w szczególności spowodować zanieczyszczenie wody.
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 ust. 1 niniejszej umowy.

## § 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 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 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający 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 Wydierżawiającego, o której mowa w ust. 1-4.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, zapisu zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.
8. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 2-4 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

## **§ 12**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

## **§ 13**

Wydierżawiający 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.

## **§ 14**

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 3 dni od dnia zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z upływem okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 9 ust. 2 zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania Nieruchomości, a 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 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 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, Wyzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 6.
4. W przypadku gdy po zakończeniu umowy Wyzierżawiający 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.

#### **§ 15**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
  - a) Wyzierżawiający – 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 poświadczeniem 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 w toku obowiązywania umowy adresy e-mail.

#### **§ 16**

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 niniejszej umowy, a także za wyjątkiem zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez Wyzierżawiającego lub zmiany adresów, o których mowa w § 15 ust.1.

## § 17

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane ich identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. 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 5 do Umowy (wzór klauzuli informacyjnej).

## § 18

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.
3. W przypadku ewentualnych rozbieżności co do treści niniejszej umowy oraz załącznika nr 7 do umowy – informatora konkursowego pierwszeństwo ma umowa.

## § 19

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 – protokół zdawczo-odbiorczy,
  - załącznik nr 3 – wzór oświadczenia,
  - załącznik nr 4 – opinia Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy z dn. .... r., znak: AM-KM..... wraz z załącznikiem graficznym,
  - załącznik nr 5 – wzór klauzuli informacyjnej,

- załącznik nr 6 – identyfikator,
- załącznik nr 7 – informator konkursowy.

**Dzierżawca:**

**Wydierżawiający:**

do umowy dzierżawy nr .....

z dnia .....

*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 zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w terminie do 10-tego każdego miesiąca, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, kar umownych wynikających z umowy oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 424), -----

- zwrotu Wydierżawiającemu nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr ..... z obrębu ..... o powierzchni .....m2, położonej w Warszawie przy ulicy ..... - po wygaśnięciu dzierżawy w dniu .....r. -----

§ 2. Pan/Pani ..... oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m.st. Warszawy zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w terminie do 10-tego każdego miesiąca, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w terminie jego płatności, kar umownych wynikających z umowy oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz. U. 2021 r., poz. 424) – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność miesięcznego 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 Wydierżawiającego wobec upływu wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz upływu terminu zapłaty rekompensaty za koszty odzyskiwania należności lub innych opłat wynikających z umowy dzierżawy. Wydierżawiający będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy. -

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

