

**UMOWA DZIERŻAWY NR .....**

Umowa dzierżawy zawarta w dniu .....r. w Warszawie („Umowa”) pomiędzy:

- (1) **Skarbem Państwa**, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy i **Miastem Stołecznym Warszawa** z siedzibą w Warszawie przy Placu Bankowym 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-224-84-81, REGON 015259640 (zwanymi dalej łącznie „Wydzierżawiającym”), reprezentowanymi przez .....

a

- (2) [...] z siedzibą w [...] przy ul. [...], [...], wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy [...], [...] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS [...], REGON [...], NIP [...] („Dzierżawca”), reprezentowaną przez [...];

/

[...], identyfikującym się dowodem osobistym nr [...], seria [...], wydanym przez [...] z terminem ważności do [...], prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą [...], pod adresem [...], NIP [...], REGON [...] („Dzierżawca”);

/

[komparycja jak powyżej]

działającymi wspólnie w ramach spółki cywilnej pod nazwą [...], NIP [...], REGON [...] („Dzierżawca”);

zwanymi dalej łącznie „Dzierżawcą”, tworzącymi konsorcjum pod nazwą **Konsorcjum**, reprezentowane przez ..... na podstawie .....

(zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a pojedynczo „Stroną”).

**PREAMBUŁA**

Zważywszy, że:

- (A) Skarb Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy i Miasto Stołeczne Warszawa są *właścicielami/współwłaścicielami* Nieruchomości;
- (B) Wydzierżawiający przeprowadził Konkurs na wybór dzierżawcy terenu zabudowanego położonego w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona (Nieruchomość);
- (C) Podstawowym celem Wydzierżawiającego jest udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej z *możliwością jej*

uzupełnienia o działalność kulturalną/społeczno-edukacyjną oraz letnich ogródków gastronomicznych, zgodnie z Ofertą złożoną przez Dzierżawcę, stanowiącą Załącznik nr 5 do Umowy;

(D) Dzierżawca złożył najkorzystniejszą Ofertę;

w związku z powyższym Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującej treści:

1. **DEFINICJE**

Czynsz	-	czynsz dzierżawny określony w pkt 9;
Działalność	-	używanie i pobieranie pożytków z Nieruchomości przez Dzierżawcę poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej na Nieruchomości, zgodnie z Przepisami Prawa oraz zasadami określonymi w Umowie, Ofercie, Programie, Informatorze oraz Zarządzeniu;
Informator	-	dokument określający przedmiot Konkursu oraz zawierający dane o Nieruchomości i możliwym sposobie jej zagospodarowania, sporządzony przez Wydierżawiającego, stanowiący Załącznik nr 6 do Umowy;
Konkurs	-	pisemny konkurs na wydierżawienie na okres do 10 stycznia 2028 r. dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej z możliwością jej uzupełnienia o działalność kulturalną/społeczno-edukacyjną oraz letnich ogródków gastronomicznych, przeprowadzony przez Wydierżawiającego;
KC	-	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
KPC	-	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
Nieruchomość	-	nieruchomość gruntowa o powierzchni 900,00 m <sup>2</sup> , częściowo zabudowana pawilonem nr 1, położona w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, obejmująca część działki ewidencyjnej nr 4/6 z obrębu 5-04-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00305691/3, stanowiąca współwłasność m. st. Warszawy i Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest

	<p>Prezydent m.st. Warszawy, położona w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy;</p> <p>/</p> <p>nieruchomość gruntowa o powierzchni 285,00 m<sup>2</sup> częściowo zabudowana pawilonem nr 7, położona w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, obejmująca część działki ewidencyjnej nr 9/1 z obrębu 5-04-01, uregulowanej w księdze wieczystej WA4M/00235060/9, stanowiącej własność m.st. Warszawy oraz jako część działki ewidencyjnej nr 9/2 z obrębu 5-04-01, uregulowanej w księdze wieczystej WA4M/00432837/8, stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, położona w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy;</p>
Obszar Oddziaływania Działalności	- obszar przylegający do Nieruchomości, o którym mowa w Zarządzeniu, na który bezpośrednio oddziałuje Działalność prowadzona przez Dzierżawcę (w tym emitowany hałas), w granicach określonych kolorem niebieskim na szkicu, który stanowi Załącznik nr 1 do Umowy;
Oferta	- oferta na dzierżawę Nieruchomości złożona przez Dzierżawcę w ramach Konkursu;
Okres Obowiązywania Umowy	- okres od dnia zawarcia Umowy do 10 stycznia 2028 r. z zastrzeżeniem, że Umowa może być rozwiązana przed upływem tego okresu jeśli zaistnieją okoliczności określone w jej treści.
Prawo Budowlane	- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
Koncepcja Prowadzonej Działalności	- rozumiana łącznie jako profil gastronomiczny (kulinarny), koncepcja aranżacji Nieruchomości oraz identyfikacja wizualna sporządzona przez Dzierżawcę i załączona do Oferty na dzierżawę Nieruchomości będącej przedmiotem Konkursu, na warunkach określonych w Informatorze, Zarządzeniu i Umowie;
Regulamin Konkursu	- regulamin określający warunki Konkursu, m.in. terminy, miejsce i tryb składania ofert, kryteria oceny ofert, sposób, wysokość i termin wnoszenia wadium;

RODO	- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 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);
Siła Wyższa	- oznacza zdarzenia zewnętrzne, mające istotny wpływ na wykonywanie Umowy (i) na które żadna ze Stron nie ma wpływu, (ii) przeciw któremu żadna ze Stron nie mogła się zabezpieczyć przed zawarciem Umowy, (iii) którego żadna ze Stron nie mogła uniknąć lub mu zapobiec oraz (iv) które nie zostało wywołane przez żadną ze Stron, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wojnę lub inne działania wojskowe, inwazję, bunt, akty terroru, rewolucję, powstanie, przewrót cywilny lub wojskowy, wojnę domową i każde inne podobne wydarzenie zagrażające porządkowi publicznemu,</li> <li>b) eksplozję amunicji, eksplozję jądrową, wypadek skutkujący skażeniem radioaktywnym lub chemicznym,</li> <li>c) wystąpienie klęski żywiołowej lub katastrofy naturalnej, między innymi takiej jak pożar, powódź, wstrząsy sejsmiczne, osuwiska ziemi, burza, huragan lub innego nadzwyczajnego zjawiska atmosferycznego,</li> <li>d) epidemie i pandemii, w tym nieznaną w momencie zawierania Umowy skutki pandemii COVID-19;</li> </ul>
Strony	- łącznie Wyzierżawiający i Dzierżawca;
Umowa	- niniejsza umowa dzierżawy;
Ustawa o Przeciwdziałaniu Nadmiernym Opóźnieniom	- ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych;
UGN	- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
Ustawa o Dostępie do Informacji Publicznej	- ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej;
Ustawa o Obowiązках Przedsiębiorców w Zakresie Gospodarowania	- ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej

Niektórymi Odpadami oraz o Opłacie Produktowej		
Zarządzenie	-	zarządzenie nr 1870/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20.12.2022 w sprawie zasad korzystania i zagospodarowania z terenów położonych w Warszawie na Bulwarach Wiślanych, stanowiących bulwar Flotylli Pińskiej wraz z basenem Portu Czerniakowskiego, bulwar Flotylli Wiślanej, bulwar Bohdana Grzymały-Siedleckiego, bulwar gen. Georga Smitha Pattona, bulwar Jana Karskiego, bulwar Zbigniewa Religi w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia Umowy.

1.1 Nagłówki zawarte w Umowie zostały użyte w celach redakcyjnych i nie mają wpływu na jej interpretację.

1.2 Postanowienia preambuły oraz załączniki stanowią integralną część Umowy.

## 2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1 Na podstawie Umowy Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Nieruchomość na Okres Obowiązania Umowy w celu używania i pobierania pożytków oraz prowadzenia Działalności, a Dzierżawca zobowiązuje się do terminowej zapłaty Wyzierżawiającemu Czynszu oraz do przestrzegania warunków Umowy.

## 3. OŚWIADCZENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

3.1 Wyzierżawiający oświadcza, że:

- (a) osoby reprezentujące Wyzierżawiającego posiadają wszelkie wymagane uprawnienia, upoważnienia i zgody do podpisania i wykonania Umowy;
- (b) Umowa została zawarta i podpisana przez Wyzierżawiającego w sposób prawidłowy oraz stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Wyzierżawiającego wykonalne w stosunku do niego;
- (c) posiada prawo własności do Nieruchomości;
- (d) nie są mu znane ograniczenia w wydzierżawieniu Nieruchomości, w szczególności nie została ona wydzierżawiona ani oddana w użytkowanie osobom trzecim;
- (e) według swojej najlepszej wiedzy Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi prawami osób trzecich ani nie jest przedmiotem żadnych takich praw ani stosunków zobowiązaniowych;
- (f) Nieruchomość ani żadna jej część nie jest wpisana do rejestru zabytków;
- (g) Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- (h) posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 Ustawy o Przeciwdziałaniu Nadmiernym Opóźnieniom;

- (i) nie wyraża zgody na rejestrowanie siedzib firm, spółek, stowarzyszeń, fundacji i innych podmiotów niż Dzierżawca oraz na zameldowanie pod adresem Nieruchomości.

#### 4. OŚWIADCZENIA DZIERŻAWCY

##### 4.1 Dzierżawca oświadcza, że:

- (a) osoby reprezentujące Dzierżawcę posiadają wszelkie wymagane uprawnienia, upoważnienia i zgody do podpisania i wykonania Umowy;
- (b) Umowa została zawarta i podpisana przez Dzierżawcę w sposób prawidłowy oraz stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Dzierżawcy wykonalne w stosunku do niego;
- (c) nie utracił osobowości prawnej, nie została ogłoszona jego upadłość ani nie ma podstaw do jej ogłoszenia, nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe, naprawcze ani układowe i nie jest związany żadnym pozostającym w mocy układem z wierzycielami, a ponadto nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości spółki lub o otwarcie postępowania naprawczego, układowego lub likwidacyjnego i nie zachodzą przesłanki do wszczęcia powyższych postępowań; [*postanowienie do modyfikacji w zależności od formy prawnej Dzierżawcy*]
- (d) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi, aby zagospodarować Nieruchomość prowadzić Działalność;
- (e) nie jest niewypłacalny ani niezdolny do wykonywania swych zobowiązań w terminie ich wymagalności i nie zachodzi ryzyko jego niewypłacalności;
- (f) nie toczą się przeciwko niemu ani z jego udziałem postępowania sądowe ani administracyjne, które mogłyby w przyszłości zagrozić prawidłowemu prowadzeniu Działalności;
- (g) znany jest mu stan techniczny Nieruchomości oraz uwarunkowania prowadzenia Działalności, w związku z czym nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego, w szczególności nie będzie żądał obniżenia Czynszu;
- (h) posiada/nie posiada<sup>1</sup> status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 Ustawy o Przeciwdziałaniu Nadmiernym Opóźnieniom.

#### 5. PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

5.1 Dzierżawca będzie prowadził Działalność, zgodną z przedstawioną Ofertą, w tym Koncepcją Prowadzonej Działalności i Informatorem.

5.2 Dzierżawca jest uprawniony do:

- (a) używania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, zasadami określonymi w Umowie, w celu prowadzenia Działalności i zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z Ofertą, w tym Koncepcją Prowadzonej Działalności i Informatorem;
- (b) wyłącznego korzystania z Nieruchomości i podejmowania wszelkich decyzji związanych z takim korzystaniem, z zastrzeżeniem postanowień Umowy;

---

<sup>1</sup> Niewłaściwe skreślić. Oświadczenie składa każdy członek konsorcjum lub współnik spółki cywilnej.

- (c) zmiany oferty gastronomicznej, koncepcji aranżacji Nieruchomości i identyfikacji wizualnej na zasadach określonych w Informatorze, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Zmiana koncepcji nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

5.3 Dzierżawca jest zobowiązany do:

- (a) terminowej zapłaty Czynnosu;
- (b) używania Nieruchomości zgodnie z przepisami prawa, jej przeznaczeniem, zasadami określonymi w Umowie, Ofercie, Zarządzeniu oraz Informatorze;
- (c) ponoszenia wszelkich nakładów i kosztów związanych z aranżacją i wyposażeniem Nieruchomości oraz prowadzeniem Działalności;
- (d) wykonywania wszystkich obowiązków administracyjnoprawnych i ponoszenia wszystkich opłat administracyjnych i skarbowych związanych z prowadzeniem Działalności, w tym podatku od nieruchomości; w sytuacji nałożenia na Wyzierżawiającego jakiegokolwiek obowiązku w bezpośrednim związku z prowadzeniem Działalności w Okresie Obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się wstąpić, na żądanie Wyzierżawiającego, w przedmiotowe postępowanie na prawach strony oraz ponieść wszelkie koszty z nim związane, w tym kary nałożone przez właściwy organ;
- (e) niezwłocznej naprawy na własny koszt przez wyspecjalizowane firmy, pod nadzorem Wyzierżawiającego, wszelkich szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę, jego wykonawców, dostawców, pracowników, zleceniobiorców, klientów na lub w Nieruchomości oraz w Obszarze Oddziaływania Działalności, w tym znaków geodezyjnych, nawierzchni, dróg, ścieżek rowerowych, trawników, wyposażenia bulwaru (np. ławki, kosze);
- (f) zapewnienia dostępu do Nieruchomości wykonawcy prac w zakresie określonym w pkt 12.2 oraz Wyzierżawiającemu w zakresie prawa kontroli zgodnie z pkt 14;
- (g) bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów Wyzierżawiającego dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez Wyzierżawiającego w obszarze rzeki Wisły oraz współpracy w ramach tych akcji, kampanii i wydarzeń społeczno-edukacyjnych;
- (h) przestrzegania prawa, w tym przepisów prawa miejscowego, w szczególności Prawa Budowlanego, ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach, uchwały nr XC1/3002/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 14577), przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- (i) utrzymywania czystości i porządku na Nieruchomości oraz nieskładowania odpadów poza miejscami wyznaczonymi na terenie Nieruchomości, zgodnie z postanowieniami Informatora;
- (j) zagospodarowania odpadów, w tym odpadów powstałych w wyniku zagospodarowania Nieruchomości, w tym aranżacji i wyposażenia Nieruchomości, w sposób zgodny z prawem;

- (k) zawarcia z właściwymi podmiotami umów na wywóz śmieci i nieczystości (w tym frakcji bio-gastronomia) oraz złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi; kopie dokumentów Dzierżawca przedłoży w terminie 14 dni od ich zawarcia/złożenia (w przypadku wygaśnięcia umowy/ obowiązku złożenia nowej deklaracji, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu w terminie 14 dni od momentu jej zawarcia/złożenia);
- (l) zabezpieczenia przeciwpożarowego Nieruchomości;
- (m) zabezpieczenia istniejących na Nieruchomości znaków osnowy geodezyjnej oraz wznowienia ich w przypadku zniszczenia;
- (n) respektowania zasad porządku domowego wynikających ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia Nieruchomości;
- (o) uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia Działalności i przestrzegania ich, w tym uzyskania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych – w przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych oraz dostarczenia kopii tych dokumentów Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia ich uzyskania;
- (p) ubezpieczenia na własny koszt Nieruchomości oraz swojego mienia znajdującego się na Nieruchomości od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru przez cały Okres Obowiązywania Umowy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie; kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek Dzierżawca przedłoży w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy (w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w Okresie Obowiązywania Umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 14 dni od momentu jej zawarcia);
- (q) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej w zakresie Działalności prowadzonej na Nieruchomości przez cały Okres Obowiązywania Umowy; kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek Dzierżawca przedłoży w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy (w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w Okresie Obowiązywania Umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 14 dni od momentu jej zawarcia);
- (r) utrzymanie w należytym stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości (w dniu wydania Nieruchomości) oraz dokonywania własnym kosztem remontów/wymiany niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym;
- (s) zapewnienia oraz bieżącej obsługi ogólnodostępnego i bezpłatnego zaplecza sanitarnego wraz ze środkami higienicznymi dla kobiet, mężczyzn oraz osób z niepełnosprawnością. Powstałe awarie i uszkodzenia sprzętu powinny być usuwane i naprawiane przez Dzierżawcę nie później niż w ciągu 48 godzin;
- (t) bezzwłoczne, nie później niż w ciągu 24 godzin, powiadomienie Wydierżawiającego o wszelkich szkodach na lub w Nieruchomości zauważonych przez Dzierżawcę i podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód. W przypadku, jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wydierżawiającego o szkodzie, Wydierżawiający może



wystąpić do Dzierżawcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niepowiadomienia na zasadach opisanych w tym punkcie, z zastrzeżeniem pkt 5.3(e);

- (u) niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o występujących na Nieruchomości i w Obszarze Oddziaływania Działalności zagrożeniach, np. złomach, czy wykrotach drzew;
- (v) pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o zamiarze rozpoczęcia Działalności w terminie krótszym niż 45 dni od daty podpisania Umowy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem;
- (w) wykonywania drobnych prac przy utrzymaniu zieleni znajdującej się na Nieruchomości, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Informatorze;
- (x) dojazdu do Nieruchomości po wytyczonej drodze dojazdowej oraz przestrzegania Zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, określonych w załączniku nr 4 do Umowy i Informatorze, w tym uzyskania identyfikatorów upoważniających do poruszania się po bulwarze;
- (y) *realizacji obowiązków związanych z prowadzeniem obsługi toalety ogólnodostępnej i natrysków, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Informatorze.*

5.4 Dodatkowo, Dzierżawca jest zobowiązany do:

- a) zawarcia umów na dostawę mediów niezbędnych do prowadzenia Działalności oraz dostarczenia kopii tych umów Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia ich zawarcia;
- b) przestrzegania poziomu dźwięku określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy stosowaniu urządzeń nagłaśniających;
- c) zapewnienia całodobowej ochrony Nieruchomości;
- d) zapewnienie stałego nadzoru co najmniej 1 pracownika obsługi nad Nieruchomością 24 godziny na dobę oraz stały kontakt z Wydzierżawiającym (dopuszcza się spełnienie obowiązku poprzez zapewnienie grupy interwencyjnej). W terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy Dzierżawca przekaze dane do kontaktu do wyznaczonej osoby/dyżurki;
- e) 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 prawo;
- f) przestrzegania przepisów ustawy Prawo wodne oraz Ustawy o Obowiązках Przedsiębiorców w Zakresie Gospodarowania Niektórymi Odpadami oraz o Opłacie Produktowej;
- g) nie grodzenia Nieruchomości;
- h) zabezpieczenia wyposażenia pawilonu na czas przejścia wód wezbraniowych, a w przypadku prognozy wezbrania wód Wisły do poziomu stanu alarmowego (650 cm)<sup>2</sup> na wodowskazie Warszawa Bulwary Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia swojego mienia i uporządkowanie terenu w sposób zapewniający przepływ wód oraz wyeliminowanie zagrożenia dla innych terenów. Podczas ustępowania wody

---

<sup>2</sup> Należy monitorować stan Wisły na podstawie komunikatów IMGW ([www.hydro.imgw.pl](http://www.hydro.imgw.pl)).

wezbraniowej obowiązkiem Dzierżawcy będzie oczyszczenie terenu pod pływakami w momencie przechodzenia wód wezbraniowych i oczyszczenie Nieruchomości i pływaków z nanosów wleczonych przez wodę, bieżąca opieka nad mieniem w czasie przechodzenia fali wezbraniowej. Po przejściu wód wezbraniowych Dzierżawca będzie zobowiązany do gruntownego czyszczenia pawilonu oraz Obszaru Oddziaływania Działalności, o ile będzie to wymagane;

- i) utrzymywanie pawilonu w sprawności technicznej wymaganej przepisami prawa (w tym przeprowadzanie odpowiednich działań w zakresie konserwacji oraz utrzymania wymaganej temperatury w pawilonie, zgodnie informacją wskazaną w świadectwie charakterystyki energetycznej pawilonu, które zostanie przekazane Dzierżawcy przy protokólnym wydaniu Nieruchomości), w tym odnowienia powłok zewnętrznych poprzez pomalowanie metalowej elewacji pawilonów wraz z palami, metalowych balustrad, schodów i podestów oraz drewnianych pergoli w październiku każdego roku Okresu Obowiązywania Umowy, po uprzedniej ocenie stanu technicznego powłok przez Wydzierżawiającego i zgodnie ze specyfikacją przedstawioną przez Wydzierżawiającego. Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego o zamiarze przeprowadzenia prac na co najmniej 3 dni przed ich rozpoczęciem. Naciąganie poluzowanych linek i ich naprawa powinna odbywać się na bieżąco;
  - j) współpracy z Wydzierżawiającym w celu zapewnienia należytego wykonywania Umowy i działania w dobrej wierze przy wykonywaniu swoich praw i obowiązków;
  - k) nie organizowania wydarzeń o charakterze imprez masowych, imprez o charakterze zamkniętym, wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym, wydarzeń motocyklowych i samochodowych albo akcji i wydarzeń o charakterze promocyjnym i komercyjnym, w szczególności akcji samplingowych;
  - l) nie reklamowania produktów określonych w Zarządzeniu (reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych i odurzających) oraz Informatorze;
  - m) udostępnienia pawilonu w celu organizacji wydarzeń przez m.st. Warszawa, na zasadach określonych w Informatorze.
- 5.5 W zakresie Obszaru Oddziaływania Działalności Dzierżawca będzie przestrzegał Zarządzenia i Informatora, w szczególności w zakresie utrzymania porządku i czystości.
- 5.6 Nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejących na Nieruchomości pawilonów oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów i innych urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego, poprzedzonej uzyskaniem opinii komórki organizacyjnej właściwej do spraw architektury i budownictwa. Zgoda Wydzierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień.
- 5.7 Strony potwierdzają, że:
- (a) Dzierżawca zaaranżuje i wyposaży Nieruchomość 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 Wyzierżawiającego roszczenie o obniżenie Czynszu, jeśli Działalność nie osiągnie zakładanego przez Dzierżawcę poziomu rentowności.
- 5.8 Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na aranżację i wyposażenie Nieruchomości przez Dzierżawcę nie będzie stanowił 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 Wyzierżawiającego po rozwiązaniu albo wygaśnięciu Umowy.
- 5.9 Po rozwiązaniu albo wygaśnięciu Umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w Okresie Obowiązywania Umowy na Nieruchomości. 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.
- 5.10 Dzierżawcy ponoszą wobec Wyzierżawiającego odpowiedzialność solidarną za wszelkie zobowiązania wynikające z Umowy<sup>3</sup>.
- 5.11 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 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 przeprowadzenia 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,

---

<sup>3</sup> Dotyczy sytuacji, w której po stronie Dzierżawcy występuje kilka podmiotów łącznie, np. konsorcjum, spółka cywilna.

- (g) na podejmowanie jakichkolwiek działań mogących powodować zagrożenie dla środowiska, w szczególności spowodować zanieczyszczenie wody.

## 6. PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- 6.1 Wydierżawiający ma prawo kontroli sposobu wykonywania Umowy w każdym czasie, w szczególności w zakresie stanu technicznego Nieruchomości oraz realizacji Koncepcji Prowadzonej Działalności.
- 6.2 Wydierżawiający jest zobowiązany do:
  - (a) wydania Nieruchomości;
  - (b) niepodejmowania działań, które mogłyby skutkować naruszeniem prawa Dzierżawcy do wyłącznego korzystania z Nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień Umowy;
  - (c) współpracy z Dzierżawcą w celu zapewnienia należytego wykonywania Umowy i działania w dobrej wierze przy wykonywaniu swoich praw i obowiązków;
  - (d) wydania dwóch identyfikatorów bez pobierania kaucji, uprawniających Dzierżawcę do dojazdu do Nieruchomości i Obszaru Oddziaływania Działalności, na zasadach określonych w załączniku nr 4 do Umowy i Informatorze. Każdy kolejny identyfikator zostanie wydany za kaucją, na zasadach określonych w załączniku nr 4 do Umowy i Informatorze.

## 7. WYDANIE NIERUCHOMOŚCI DZIERŻAWCY

- 7.1 Wydanie Nieruchomości przez osobę działającą w imieniu Wydierżawiającego nastąpi w terminie 7 dni od dnia spełnienia warunków opisanych w pkt 10.3 i 10.12, na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.
- 7.2 W dniu przekazania Nieruchomości ryzyka związane z posiadaniem Nieruchomości oraz utrzymywaniem jej w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa przechodzą na Dzierżawcę.
- 7.3 Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny oraz prawny Nieruchomości i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

## 8. MEDIA

- 8.1 Wydierżawiający wyraża zgodę na odpłatne korzystanie przez Dzierżawcę z przyłączy instalacji wodnej o numerach liczników/podliczników [...] i instalacji elektrycznej o numerach liczników/podliczników [...], znajdujących się w obrębie Nieruchomości, na poniższych warunkach:
  - a) celem rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz energii elektrycznej przez Dzierżawcę, w ramach czynności wydania i zwrotu Nieruchomości po zakończeniu Umowy, Strony dokonają protokolarnego spisu stanu liczników i podliczników ww. mediów;
  - b) ustalenia zużycia wody i odprowadzonych ścieków przez Dzierżawcę dokonywane będą na koniec każdego miesiąca przez Wydierżawiającego na podstawie wskazań ww. liczników/podliczników zużycia wody i odprowadzenia ścieków i według aktualnej stawki cenowej za 1 m<sup>3</sup> wraz z należnym podatkiem VAT;

- c) Dzierżawca ma prawo wziąć udział w dokonaniu odczytów liczników/podliczników, a jego niestawiennictwo nie stanowi przeszkody do sprawdzenia stanu liczników i podliczników. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę telefonicznie na nr ..... z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem o terminie dokonania odczytu;
- d) ustalenie i rozliczenie kosztów zużycia i dystrybucji energii elektrycznej będzie następowało zgodnie z fakturą wystawioną przez dostawcę mediów dla aktualnego okresu rozliczeniowego;
- e) Strony zgodnie oświadczają, że rozliczenie kosztów zużycia mediów objętych niniejszą umową będzie następować na podstawie faktur wystawionych przez Wydierżawiającego dla aktualnego okresu rozliczeniowego;
- f) zapłata należności dokonywana będzie przelewem w ciągu 30 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe w niej wskazane. Za termin zapłaty będzie uważany dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze;
- g) w razie opóźnienia w zapłacie należności za zużyte media Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych oraz kwoty rekompensaty, o której mowa w pkt 9.9;
- h) w przypadku korzystania przez Dzierżawcę z przyłączy, o który mowa powyżej bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych ze zużyciem wody, odprowadzeniem ścieków i zużyciem oraz dystrybucją energii elektrycznej w okresie od dnia wygaśnięcia, zakończenia niniejszej Umowy, rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z upływem okresu wypowiedzenia do dnia protokolarnego przekazania przyłączy;
- i) Strony oświadczają i potwierdzają, że Wydierżawiający nie jest producentem ani dostawcą wody i energii elektrycznej dla Dzierżawcy, w związku z czym nie będzie naliczać marży na kwotach zafakturowanych przez dostawców wody i energii elektrycznej, nie ponosi też jakiegokolwiek odpowiedzialności za dostawy ww. mediów dla Dzierżawcy, w szczególności za ich jakość, terminowość i dostępność, a rola Wydierżawiającego ograniczona jest do udostępnienia przyłączy;
- j) w przypadku powstania awarii przyłączy wskazanych w pkt 8.1 z winy Dzierżawcy lub osób przez niego dopuszczonych do korzystania z przyłączy, Dzierżawca zobowiązany jest, po uprzednim uzgodnieniu z Wydierżawiającym, niezwłocznie przeprowadzić naprawę na własny koszt i we własnym zakresie, w tym pokryć wszelkie koszty związane z usunięciem awarii. W pozostałych przypadkach koszty usunięcia awarii przyłącza ponosi Wydierżawiający.
- k) w przypadku stwierdzenia usterek lub awarii przyłącza Dzierżawca skieruje zgłoszenie na adres e-mail: .....
- l) w przypadku wprowadzenia przez Polskie Sieci Energetyczne S.A. stopni zasilania od 12 do 20, Dzierżawca zobowiązany jest ograniczyć poziom mocy w pawilonie do wartości wskazanej przez elektryka Wydierżawiającego.

## 9. CZYNSZ

- 9.1 W okresie od 1 maja do 30 września każdego roku Okresu Obowiązania Umowy miesięczny Czynsz będzie wynosił netto [...] zł (słownie: [...]). Czynsz, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zostanie każdorazowo powiększony o należny podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury. Na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług wynosi: [...] zł, a kwota Czynszu brutto wynosi: [...] zł.
- 9.2 W okresie od 1 października do 30 kwietnia każdego roku Okresu Obowiązania Umowy miesięczny Czynsz będzie wynosił netto [...] zł (słownie: [...]). Czynsz, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zostanie każdorazowo powiększony o należny podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury. Na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług wynosi: [...], a kwota Czynszu brutto wynosi: [...] zł.
- 9.3 Wyzierżawiający obniży Czynsz miesięczny do wysokości 10,0% Czynszu miesięcznego netto, określonego w pkt 9.1 lub 9.2, powiększonego o należny podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury, w okresie do 45 dni liczonych od dnia podpisania Umowy, w celu umożliwienia Dzierżawcy przygotowania Nieruchomości do rozpoczęcia Działalności. W okresie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, miesięczny Czynsz będzie wynosił [...] netto [...] zł i zostanie powiększony o należny podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury. Na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług wynosi: [...], a kwota miesięcznego Czynszu brutto wynosi: [...] zł.
- 9.4 Czynsz według stawki netto zaoferowanej przez Dzierżawcę w Konkursie zostanie naliczony po upływie 45 dni liczonych od dnia podpisania Umowy lub w przypadku rozpoczęcia działalności w okresie krótszym niż 45 dni w miesiącu, w którym Dzierżawca rozpocznie prowadzenie Działalności, proporcjonalnie za okres od dnia rozpoczęcia Działalności do ostatniego dnia miesiąca.
- 9.5 Czynsz za niepełne miesiące dzierżawy, w szczególności w razie zawarcia Umowy w czasie trwania danego miesiąca kalendarzowego bądź w przypadku wygaśnięcia albo rozwiązania Umowy 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:  $1 \div 30 \text{ dni} \times \text{kwota Czynszu brutto za cały dany miesiąc}$ . Kwota Czynszu należna jest od dnia zawarcia Umowy.
- 9.6 Dzierżawca będzie dokonywał wpłaty z tytułu Czynszu:
- (a) za część Nieruchomości stanowiącą własność m.st. Warszawy w kwocie brutto [...] zł (słownie: [...]) na rachunek bankowy m.st. Warszawy: 38 1030 1508 0000 0005 5110 7019;
  - (b) za część Nieruchomości stanowiącą własność Skarbu Państwa w kwocie brutto [...] zł (słownie: [...]) na rachunek bankowy Skarbu Państwa: 43 1030 1508 0000 0005 5110 7026;
- z góry przelewem, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu Czynszu należy wnieść przelewem w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
- 9.7 Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer Umowy.
- 9.8 Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.

- 9.9 Strony niniejszym oświadczają, że w odniesieniu do Umowy zastosowania nie ma art. 700 Kodeksu Cywilnego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
- 9.10 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:
- (a) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 złotych,
  - (b) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych,
  - (c) 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 o Przeciwdziałaniu Nadmiernym Opóźnieniom).
- 9.11 W przypadku korzystania z Nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotnej kwoty Czynszu brutto, naliczanego zgodnie z odpowiednio pkt 9.1 lub 9.2, zaktualizowanego zgodnie z pkt 9.13, płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z Nieruchomości, za okres od dnia rozwiązania albo 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.
- 9.12 Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z Czynszu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy.
- 9.13 Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku kalendarzowym, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku. Aktualizacja wysokości czynszu zostanie wyliczona według 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 Wydierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami pkt 18.3. Warunkiem wejścia w życie aktualizacji czynszu od 1 stycznia następnego roku, jest wysłanie przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy oświadczenia, o którym mowa powyżej do końca IV kwartału bieżącego roku, niezależnie od tego kiedy zostanie ono doręczone Dzierżawcy lub kiedy skutek takiego doręczenia nastąpi. Dzierżawca w terminie 14 dni od daty doręczenia mu (lub wystąpienia skutku takiego doręczenia) pisemnego oświadczenia, o którym mowa wyżej, może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku skutecznego wypowiedzenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, aktualizacja czynszu nie następuje, a Dzierżawca wnosi czynsz w dotychczasowej

wysokości przez cały okres wypowiedzenia. Aktualizacja Czynszu, o której mowa w zdaniach poprzedzających nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu.

## 10. ZABEZPIECZENIE

- 10.1 Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania Czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z Umowy, w tym kar umownych, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w kwocie równej dwukrotnej wysokości miesięcznego Czynszu brutto określonego w pkt 9.1, tj. [...] zł (słownie: [...]) oraz kwotę .....zł (słownie: ..... złotych).
- 10.2 Na poczet kaucji, o której mowa w pkt 10.1, Wydzierżawiający zalicza wadium w wysokości [...] zł (słownie: [...] złotych) wpłacone przez Dzierżawcę w ramach Konkursu.
- 10.3 Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia kwoty brakującej do pełnej wysokości kaucji, określonej w pkt 10.1, w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy na rachunek bankowy Wydzierżawiającego: 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie.
- 10.4 Wydzierżawiający może w każdym czasie dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu Czynszu oraz innych niewymagalnych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z Umowy 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 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 pkt. 18.
- 10.5 W przypadku, o którym mowa w pkt. 10.4, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w pkt. 10.1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydzierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami z pkt 18.
- 10.6 Jeżeli Wydzierżawiający nie dokona potrącenia umownego wierzytelności wynikających z 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 pkt. 18.
- 10.7 W Okresie Obowiązywania Umowy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
- 10.8 W przypadku wyrażenia przez Wydzierżawiającego zgody, o której mowa w pkt 11.1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję określoną w pkt 10.1, powiększoną do kwoty równej dwukrotnej wysokości miesięcznego Czynszu brutto, obliczonego zgodnie z pkt 11.2 lit. (a)-(d), w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnej zgody od Wydzierżawiającego, doręczonej zgodnie z pkt 18. Podwyższenie kaucji, o której mowa w pkt 10.1, nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu. Kwota, o którą podwyższono kaucję określoną w pkt 10.1, zostanie zwrócona Dzierżawcy po zakończeniu okresu obowiązywania umowy poddzierżawy na zasadach określonych w zdaniu drugim pkt 10.9.
- 10.9 Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy po zakończeniu Okresu Obowiązywania Umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu Nieruchomości 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.

- 10.10 Wyceny ewentualnych szkód powstałych na lub w Nieruchomości, w tym wynikających z nieprzywrócenia Nieruchomości do pierwotnego stanu z dnia wydania Nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 16.1, dokona Wydzierżawiający, a kwota ta zostanie potrącona z kaucji. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy. 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 noty księgowej, doręczonej zgodnie z postanowieniami pkt 18.
- 10.11 Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 KPC, co do obowiązku zapłaty: czynszu dzierżawnego, czynszu dzierżawnego zaktualizowanego zgodnie z pkt 9.13 lub podwyższonego zgodnie z pkt 11.2, odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, innych opłat wynikających z Umowy, obowiązku zwrotu Nieruchomości po zakończeniu Okresu Obowiązywania Umowy bądź w razie jej rozwiązania lub wygaśnięcia, co do obowiązku zapłaty rekompensaty, o której mowa w pkt 9.10 oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 9.11, co do obowiązku zapłaty kar umownych wynikających z Umowy wraz z odsetkami za opóźnienie, zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 10.12 Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy, stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Przez doręczenie rozumie się doręczenie dokonane zgodnie z postanowieniami pkt 18, przy czym na potrzeby niniejszego punktu 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.

## **11. Poddzierżawa Nieruchomości**

- 11.1 Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać całości lub części Nieruchomości (w tym znajdujących się na niej naniesień) osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani jej poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona Nieruchomość.
- 11.2 W przypadku wyrażenia przez Wydzierżawiającego zgody, o której mowa w pkt 11.1, czynsz za dzierżawę zostanie podwyższony o kwotę stanowiącą 50% czynszu uzyskanego przez Dzierżawcę z tytułu poddzierżawy lub innego tytułu.
- 11.3 Jakakolwiek umowa zawierana przez Dzierżawcę z osobą trzecią, nie może być zawarta na okres dłuższy niż Okres Obowiązywania Umowy.
- 11.4 Zakończenie, rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w pkt 11.1-11.4.
- 11.5 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 przed upływem okresu, na który została zawarta.

11.6 Podwyższenie czynszu, o którym mowa w pkt 11.2 nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

11.7 Dzierżawca dostarczy Wyzierżawiającemu kopie zawartych umów, o których mowa w niniejszym punkcie, w terminie 7 dni od dnia ich zawarcia.

## 12. **ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

12.1 Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody dotyczące mienia lub zdrowia i życia ludzkiego powstałe w Okresie Obowiązywania Umowy na lub w Nieruchomości.

12.2 Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Nieruchomości w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez Nieruchomość.

12.3 Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w pkt 12.2, określa wykonawca ww. prac.

12.4 Dzierżawcy nie przysługuje od Wyzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania Nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości Czynszu.

12.5 Wyzierżawiający 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.

12.6 Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne Nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia Umowy pomimo zachowania należytej staranności.

12.7 Nie nalicza się Czynszu za dni, w których z powodu wysokich stanów wód rzeki Wisły korzystanie z Nieruchomości nie będzie możliwe, tj. przy stanach wód, o których mowa w pkt 5.4 lit. h.

12.8 Dzierżawca w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek szkody na lub w Nieruchomości jest zobowiązany do podjęcia działań, o których mowa w pkt 5.3(t) oraz niezwłocznej naprawy na własny koszt wszelkich szkód zgodnie z pkt 5.3(e).

12.9 W przypadku uszkodzeń nawierzchni bulwaru wzdłuż Nieruchomości, powstałych na skutek jeżdżenia po niej samochodów dostarczających zaopatrzenie na potrzeby Działalności prowadzonej przez Dzierżawcę na Nieruchomości, pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje, Dzierżawca poniesie koszty naprawy nawierzchni.

12.10 Wycena ewentualnych szkód powstałych na lub w Nieruchomości dokonywana jest na zasadach określonych w pkt 10.10.

## 13. **KARY UMOWNE**

13.1 W przypadku:

- a) każdej zmiany sposobu zagospodarowania Nieruchomości, w szczególności nieuprawnionego korzystania z terenu poza obszarem Nieruchomości, braku właściwych oznaczeń strefy, w której dopuszczalne jest spożywanie alkoholu, ulokowania urządzeń

gastronomicznych w sezonowym ogródku gastronomicznym (w szczególności urządzeń chłodniczych, dystrybutorów napojów, opiekaczy, palenisk);

- b) nieprzestrzegania porządku i czystości na Nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie, Informatorze i Zarządzeniu (w tym w zakresie Obszaru Oddziaływania Działalności);
- c) wjazdu lub poruszania się na terenie bulwaru (poza wyznaczoną drogą dojazdową), Nieruchomości lub Obszaru Oddziaływania Działalności pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez identyfikatorów wydanych przez Wydierżawiającego;
- d) parkowania na terenie bulwaru, Nieruchomości lub w Obszarze Oddziaływania Działalności pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców);
- e) nieprzestrzegania przez Dzierżawcę oraz przez podmioty lub osoby, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), Zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, określonych w załączniku nr 4 i Informatorze;
- f) umieszczenia, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, na obszarze Nieruchomości i w Obszarze Oddziaływania Działalności oraz poza tymi obszarami, napisów i innych oznaczeń oraz szyldów (w tym znaków i informacji marketingowych), plakatów, neonów, reklam w tym potykaczy, winderów itp., na które Wydierżawiający nie wyraził zgody;
- g) naruszenia zakazu reklamy produktów określonych w Zarządzeniu (reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych i odurzających) oraz Informatorze;
- h) uszkodzenia drzew w tym przycinki, łamanie konarów, przesadzania i usuwania roślinności niskiej bez zgody Wydierżawiającego;
- i) umieszczenia urządzeń nagłaśniających na zewnątrz pawilonu, w tym na terenie tarasów i sezonowych ogródków gastronomicznych, w celu odtwarzania muzyki;
- j) nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejącego pawilonu oraz wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, obiektów (w tym małej architektury) i innych urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
- k) zmiany nazwy lokalu, którą Dzierżawca wskazał w Ofercie, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
- l) *braku ciągłości prowadzenia usługi związanej z udostępnieniem toalet ogólnodostępnych, tj. zamknięcie pomieszczeń toalet przez okres przekraczający 24h na skutek inny niż awaria, która została uprzednio zgłoszona Wydierżawiającemu;*

za każde stwierdzone powyżej naruszenie Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych zero groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

- 13.2 W przypadku, gdy Dzierżawca nie rozpocznie Działalności zgodnie z Ofertą do 45 dni licząc od dnia podpisania Umowy lub w terminie zgłoszonym zgodnie z pkt 5.3(v), z wyłączeniem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wydierżawiający lub zajścia przypadku Siły Wyższej, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 500,00 zł (słownie:

pięćset złotych zero groszy) za każdy dzień nie rozpoczęcia/prowadzenia działalności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

- 13.3 W przypadku, gdy Dzierżawca naruszy zakaz organizacji wydarzeń o charakterze imprez masowych, imprez o charakterze zamkniętym, wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym, wydarzeń motocyklowych i samochodowych albo akcji i wydarzeń o charakterze promocyjnym i komercyjnym, w szczególności akcji samplingowych, za każde stwierdzone naruszenie Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych zero groszy) wraz z odsetkami za opóźnienie.
- 13.4 Niezależnie od przysługującego Wydzierżawiającemu prawa odstąpienia, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi brutto, określonego w pkt 9.1, w przypadku niewydania Nieruchomości z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy pomimo upływu terminu wskazanego w wezwaniu, o którym mowa w pkt 7.2. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia przez Wydzierżawiającego odszkodowania za szkodę o wartości przewyższającej kwotę kary umownej.
- 13.5 Łączna wysokość kar umownych naliczonych w danym roku obowiązywania Umowy, nie przekroczy wysokości dwumiesięcznego Czynszu brutto, o którym mowa w pkt 9.1 Umowy, z uwzględnieniem aktualizacji na zasadach określonych w pkt 9.13.
- 13.6 W przypadku, gdy w danym roku obowiązywania Umowy suma kar umownych osiągnie limit, o którym mowa w pkt. 13.5, Wydzierżawiający będzie mieć prawo rozwiązania Umowy, bez okresu wypowiedzenia.
- 13.7 Kary umowne przewidziane Umowie są niezależne i należą się w pełnej wysokości, nawet w przypadku, gdy z powodu jednego zdarzenia naliczona jest więcej niż jedna kara. Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia poszczególnych kar umownych niezależnie.

#### 14. **KONTROLE**

Wydzierżawiający jest uprawniony do przeprowadzania w każdym czasie kontroli należytego wykonywania Umowy przez Dzierżawcę i do wstępu w tym celu na teren Nieruchomości, o ile nie zakłóci to prowadzenia Działalności. W toku kontroli Wydzierżawiający będzie uprawniony do utrwalania w formie fotograficznej stanu Nieruchomości oraz sporządzania protokołów.

#### 15. **WYPOWIEDZENIE UMOWY**

15.1 Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z pkt 18.3, w przypadku:

- a) przeznaczenia przez Wydzierżawiającego Nieruchomości do zbycia;
- b) obowiązku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Wydzierżawiającego;
- c) realizacji przez Wydzierżawiającego lub na jego zlecenie inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.

- 15.2 Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z pkt 18.3, w przypadku:
- a) istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących Nieruchomości;
  - b) powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących Nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.
- 15.3 Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
- a) rażącego naruszenia kluczowych postanowień Umowy przez Dzierżawcę, tj. pkt 5.3 lit k, p i q oraz 5.4. lit. e, h i m;
  - b) dwumiesięcznego opóźnienia w zapłacie Czynszu, z uwzględnieniem jego aktualizacji zgodnie z pkt 9.13 lub podwyższenia zgodnie z pkt 11.2, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego Czynszu, zaktualizowanego zgodnie z pkt 9.13 lub podwyższonego zgodnie z pkt 11.2 wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych;
  - c) przekroczenia przez Dzierżawcę granic Nieruchomości;
  - d) realizacji przez Wyzierżawiającego inwestycji celu publicznego;
  - e) braku wpłaty lub uzupełnienia przez Dzierżawcę kaucji na zasadach wskazanych w pkt 10.3, 10.5 i 10.8;
  - f) niezłożenia przez Dzierżawcę oświadczeń, o których mowa w pkt 10.12;
  - g) naruszenia zakazu organizacji wydarzeń o charakterze imprez masowych, imprez o charakterze zamkniętym, wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym, wydarzeń motocyklowych i samochodowych albo akcji i wydarzeń o charakterze promocyjnym i komercyjnym
  - h) naruszenia zakazu reklamowania produktów określonych w Zarządzeniu (reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych i odurzających) oraz Informatore.
- 15.4 W przypadku naruszenia Umowy przez Dzierżawcę, w przypadku innym niż określony w pkt 15.1 - 15.3, w szczególności w przypadku naruszenia obowiązków Dzierżawcy wynikających z Zarządzenia, Wyzierżawiający ma prawo wezwać Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 3 dni, pod rygorem wypowiedzenia Umowy. Niezaprzestanie naruszeń przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie będzie uprawniać Wyzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
- 15.5 Jeżeli Dzierżawca dopuści się ponownego naruszenia Umowy w zakresie tożsamym lub zbliżonym do naruszenia, co do którego był już wzywany zgodnie z pkt. 15.4, Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę bez stosowania procedury opisanej w powyższym pkt 15.4 ze skutkiem natychmiastowym.
- 15.6 Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
- a) Wyzierżawiający nie wyda Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Umowy;

- b) ze względu na przypadek Siły Wyższej trwającej ponad 6 miesięcy prowadzenie Działalności jest niemożliwe.
- 15.7 Strony potwierdzają, że postanowienia pkt 9.11 oraz 13 pozostają w mocy pomimo wygaśnięcia albo wypowiedzenia Umowy.
16. **ZWROT NIERUCHOMOŚCI**
- 16.1 Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia albo wypowiedzenia Umowy zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym (w tym wypełnienia obowiązku zawartego w pkt 5.4 lit. i), a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na Nieruchomości (w tym usunięcie wyposażenia i elementów aranżacji). W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania Nieruchomości, w szczególności do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy lub do nieodpłatnego zatrzymania naniesień. Dokonanie niezbędnych napraw i uporządkowanie Nieruchomości, w tym usunięcie naniesień, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może się odbyć bez upoważnienia sądu.
- 16.2 Potwierdzeniem zwrotu Nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, określonym w pkt 16.1, jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w pkt 16.1. W przypadku, gdy upływ terminu, o którym mowa w pkt. 16.1 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.
- 16.3 W przypadku niedokonania zwrotu Nieruchomości w terminie określonym w pkt. 16.1, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w pkt. 9.11.
- 16.4 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.
17. **OSOBY DO KONTAKTU**
- 17.1 Dzierżawca wyznacza [następującą osobę do kontaktu/następujący sposób kontaktu]:  
Imię nazwisko, telefon. ...., e- mail .....,
- 17.2 Wydierżawiający wyznacza następujący sposób kontaktu:  
e-maile ogólne: [kontakt@zzw.waw.pl](mailto:kontakt@zzw.waw.pl) i [dzm@zzw.waw.pl](mailto:dzm@zzw.waw.pl),  
oraz dodatkowo:  
e-mail w sprawach rozliczeń finansowych: [dfk@zzw.waw.pl](mailto:dfk@zzw.waw.pl),

e-mail w sprawach technicznych: [dag@zzw.waw.pl](mailto:dag@zzw.waw.pl),

e-mail w sprawach rozliczenia mediów: [dam@zzw.waw.pl](mailto:dam@zzw.waw.pl).

17.3 Strony oświadczają, że Osoby do kontaktu nie są na podstawie Umowy upoważnione do reprezentowania Stron, w tym składania oświadczeń woli prowadzących do zmiany czy rozwiązania Umowy.

17.4 Dzierżawca w terminie 14 dni od daty wejścia w życie Umowy, wskaże dane kontaktowe osoby, o której mowa w pkt. 5.4 lit. d Umowy.

## 18. ZAWIADOMIENIA

18.1 Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z Umową:

**Wydzierżawiający** – ul. Hoża 13 A, 00-528 Warszawa lub adres do doręczeń elektronicznych (ADE): AE:PL-65206-32583-FCHIH-28

**Dzierżawca** – [...] lub adres do doręczeń elektronicznych (ADE): [...]

18.2 Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.

18.3 *Wydzierżawiający będzie doręczał korespondencję wymagającą uzyskania potwierdzenia jej nadania lub odbioru z wykorzystaniem publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego na adres do doręczeń elektronicznych Dzierżawcy.*

/

*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.*

18.4 W kwestiach bieżących i niemających wpływu na sytuację prawną Stron, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej na wskazane w Okresie Obowiązania Umowy adresy e-mail wskazane w pkt 17.1 i 17.2.

## 19. ZMIANY UMOWY

Jakiegokolwiek zmiany Umowy wymagają aneksu w formie pisemnej – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień pkt 5.2(c), 9.13, 10.8, 11, a także za wyjątkiem zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez Wydierżawiającego lub zmiany osób kontaktowych lub adresów, o których mowa w pkt 17 oraz 18.

## 20. DOSTĘP DO INFORMACJI PUBLICZNEJ

20.1 Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść Umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą ograniczone do danych ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej), przedmiot Umowy i wysokość Czynszu, podlegają udostępnieniu (z ew. zastrzeżeniem pkt 20.2) w trybie Ustawy o Dostępie do Informacji Publicznej.

20.2 Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w pkt. 20.1, nie będą podlegały informacje zawarte w pkt [...], Załączniku nr 5 do Umowy, stanowiące informacje

techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą, Dzierżawca uzasadni dlaczego dane informacje objęte są tajemnicą przedsiębiorcy.

## 21. **DANE OSOBOWE**

21.1 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 Umowy.

21.2 Dzierżawca zrealizuje w imieniu Zarządu Zieleni m.st. Warszawy obowiązek informacyjny wynikający z art. 14 ust. 1 – 3 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 7 do Umowy (wzór klauzuli informacyjnej).

## 22. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

22.1 W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

22.2 Ewentualne spory związane z wykonywaniem Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia Nieruchomości.

22.3 Dzierżawca nie może przenieść swoich praw i obowiązków z Umowy, w tym wierzytelności, na osoby trzecie bez zgody Wyzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

22.4 Klauzula informacyjna o obowiązywaniu Procedury zgłoszeń wewnętrznych Wyzierżawiającego stanowi załącznik nr 8 do Umowy.

22.5 Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

22.6 Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – szkic graficzny Nieruchomości i Obszaru Oddziaływania Działalności,
- 2) Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy,
- 3) Załącznik nr 3 – Wzór oświadczenia,
- 4) Załącznik nr 4 – Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach,
- 5) Załącznik nr 5 – Oferta,
- 6) Załącznik nr 6 – Informator,
- 7) Załącznik nr 7 – Wzór klauzuli informacyjnej,
- 8) Załącznik nr 8 – Klauzula informacyjna o obowiązywaniu Procedury zgłoszeń wewnętrznych.

**Wyzierżawiający:**

**Dzierżawca:**



Załącznik nr 1  
do umowy dzierżawy  
nr ..... z dnia .....

**Szkic graficzny Nieruchomości i Obszaru Oddziaływania Działalności**



*albo*



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

Warszawa, dnia.....

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

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

### Dzierżawca:

.....  
.....

otrzymuje:

*nieruchomość gruntową, o powierzchni 900,00 m<sup>2</sup>, częściowo zabudowaną pawilonem nr 1, położoną w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, obejmującą część działki ewidencyjnej nr 4/6 z obrębu 5-04-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00305691/3, stanowiącą współwłasność m. st. Warszawy i Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, położoną w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.*

/

*nieruchomość gruntową o powierzchni 285,00 m<sup>2</sup>, zabudowaną pawilonem nr 7, położoną w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, obejmującą część działki ewidencyjnej nr 9/1 z obrębu 5-04-01, uregulowanej w księdze wieczystej WA4M/00235060/9 stanowiącej własność m.st. Warszawy oraz jako część działki ewidencyjnej nr 9/2 z obrębu 5-04-01, uregulowanej w księdze wieczystej WA4M/00432837/8 stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, położoną w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy;*

Z dniem przekazania Nieruchomości wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem Nieruchomości w należyтым porządku przechodzą na Dzierżawcę.

### UWAGI:

.....  
.....

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

w imieniu Dzierżawcy

w imieniu Wyzierżawiającego

protokół podpisali:

protokół podpisali:

**WZÓR TREŚCI DO WYKORZYSTANIA W OŚWIADCZENIU W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO**

**O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI STOSOWNIE DO ART. 777 §1 PKT 4 I 5 KPC**

§ 1. Stawający oświadcza, że w dniu ..... zawarł z m.st. Warszawa i Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Prezydenta m.st. Warszawy (dalej „**Wydzierżawiający**”) umowę dzierżawy nr....., w treści której zobowiązał się do:

- 1) zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** czynszu dzierżawnego, w tym czynszu zwaloryzowanego lub podwyższonego zgodnie z pkt 9.13 lub pkt 11.2 (wynoszącego w dniu zawarcia umowy ..... brutto miesięcznie w okresie od 1 maja do 30 września oraz ..... zł brutto miesięcznie w okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia oraz w okresie od 1 października do 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy), w terminie do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych (świadczeniem wzajemnym Wydzierżawiającego względem świadczenia Dzierżawcy jest oddanie do korzystania nieruchomości, o której mowa w pkt 1, na czas oznaczony od dnia ..... do dnia 10 stycznia 2028 r.), innych opłat wynikających z umowy dzierżawy oraz 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 pkt 9.13 niniejszej umowy, 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 i w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, kar umownych wynikających z umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1790 z późn. zm.).
- 2) zwrotu **Wydzierżawiającemu** nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr ..... z obrębu..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie przy ulicy .....- po zakończeniu dzierżawy w dniu .....r., bądź w razie jej wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia.
- 3) Pan/Pani ..... oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** czynszu dzierżawnego, w tym czynszu zwaloryzowanego lub podwyższonego zgodnie z pkt 9.13 lub pkt 11.2 (wynoszącego w dniu zawarcia umowy ..... brutto miesięcznie w okresie od 1 maja do 30 września oraz ..... zł brutto miesięcznie w okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia oraz w okresie od 1 października do 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy), w terminie do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych

(świadczaniem wzajemnym Wydierżawiającego względem świadczenia Dzierżawcy jest oddanie do korzystania nieruchomości, o której mowa w pkt 1, na czas oznaczony od dnia ..... do dnia 10 stycznia 2028 r.), innych opłat wynikających z umowy dzierżawy oraz 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 pkt 9.13 niniejszej umowy, 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 i w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności, kar umownych wynikających z umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1790 z późn. zm.) – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej dwunastokrotność czynszu dzierżawnego brutto obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest bezskuteczne wezwanie do zapłaty wysłane przez **Wydierżawiającego** wobec upływu wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub upływu terminu zapłaty kar umownych lub upływu terminu zapłaty 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 lub upływu terminu zapłaty innych opłat wynikających z umowy dzierżawy. **Wydierżawiający** będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy.

§ 2. 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 zwrotu nieruchomości opisanej w pkt 1 po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy.

### Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach

1. Na poruszanie się pojazdem mechanicznym po bulwarze 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 określony czas oznaczony dniami i godzinami.
5. Potwierdzeniem udzielenia zgody jest Identyfikator, w którym oznaczony jest podmiot uprawniony do wyjazdu oraz czas na jaki został wydany i termin zwrotu identyfikatora.
6. Zabrania się powielać identyfikator lub udostępniać osobom trzecim.
7. Tytułem zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielenia zgody na poruszanie się po bulwarze, Zarząd Zieleni m.st. Warszawy pobiera kaucję w wysokości:
  - a) 1 500,00 zł – przepustka jednodniowa,
  - b) 3 000,00 zł – przepustka do 3 dni,
  - c) 6 000,00 zł – przepustka powyżej 3 dni.
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 terminu jego obowiązywania.
11. Dojazd odbywa się wjazdem .....
12. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona, po terminie obowiązywania identyfikatora. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 7 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.
13. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę lub posiadacza Identyfikatora któregokolwiek z warunków udzielenia zgody i zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach, w szczególności zakazu parkowania, Zarząd Zieleni m.st. Warszawy odbierze mu Identyfikator i zatrzyma kaucję.
14. Ze względu na istniejący system słupków regulujących wjazd i wyjazd, posiadacz Identyfikatora zostanie wyposażony w narzędzie techniczne umożliwiające ich otwarcie tj. nr telefonu.
15. Wjazd i wyjazd są możliwe po całkowitym opuszczeniu się słupków. Czas przejazdu wynosi 30 sekund. Po jego upływie słupki automatycznie się podniosą i zapali się czerwone światło. W razie awarii systemu, posiadacze identyfikatora mogą skorzystać z tzw. totemu z

interkomem, za pomocą którego można połączyć się z całodobową służbą dyżurną Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.

Klauzula informacyjna dla reprezentantów, w tym pełnomocników oraz osób wskazanych do kontaktu, a także pracowników i współpracowników w związku z wykonaniem umowy/porozumienia. Niniejszą informację otrzymałeś w związku z obowiązkami określonymi w art. 14 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 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).

#### 1. Administrator danych

Administratorem Twoich danych osobowych jest Zarząd Zieleni m. st. Warszawy. Możesz się z nami skontaktować w następujący sposób:

- pisząc na adres: Zarząd Zieleni m. st. Warszawy, ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa, przez e-mail: kontakt@zzw.waw.pl

#### 2. Inspektor Ochrony Danych

W Zarządzie Zieleni m.st. Warszawy wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania Twoich danych osobowych oraz korzystania z przysługujących praw związanych z przetwarzaniem danych.

Z Inspektorem Ochrony Danych można kontaktować się w następujący sposób:

- pisząc na adres: Zarząd Zieleni m. st. Warszawy, ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych”, przez e-mail: daneosobowe@zzw.waw.pl

#### 3. Cele przetwarzania danych oraz podstawy prawne przetwarzania

Twoje dane osobowe będziemy przetwarzać, w celu zawarcia i wykonania Umowy/Porozumienia zawartej pomiędzy Zarząd Zieleni m. st. Warszawy, a podmiotem, którego jest Pani/Pan reprezentantem lub który Panią/Pana wskazał jako osobę do kontaktu, współpracy. Twoje dane osobowe będziemy przetwarzać na podstawie art. 6 ust.1 lit. c) RODO (przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, który ciąży na administratorze danych) oraz lit. e (przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi).

#### 4. Okres przechowywania danych

Twoje dane osobowe będą przetwarzane przez okres realizacji zadań. Okres przechowywania danych może zostać każdorazowo przedłużony w celu ustalenia, wykonania lub obrony roszczeń albo o okres wymagany lub dozwolony przez obowiązujące prawo, w tym potrzebny do archiwizacji.

#### 5. Odbiorcy danych

Twoje dane zostaną udostępnione podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowo dane mogą być dostępne dla podmiotów wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług; serwisu i rozwoju oraz utrzymania systemów informatycznych.

#### 6. Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych



Przysługują Ci następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Twoich danych osobowych,
- prawo żądania usunięcia Twoich danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Twoich danych osobowych,
- prawo żądania sprzeciwu wobec przetwarzania Twoich danych osobowych,
- prawo do przenoszenia Twoich danych osobowych, tj. prawo otrzymania od nas Twoich danych osobowych, w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie informatycznym nadającym się do odczytu maszynowego. Możesz przesłać te dane innemu administratorowi danych lub zażądać, abyśmy przesłali Twoje dane do innego administratora. Jednakże zrobimy to tylko jeśli takie przesłanie jest technicznie możliwe.

Aby skorzystać z powyższych praw, skontaktuj się z Administratorem danych lub Inspektorem Ochrony Danych.

Twoje dane nie będą poddane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

#### 7. Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa. Pani/Pana dane otrzymaliśmy od podmiotu, którego jest Pani/Pan reprezentantem lub który wskazał Panią/Pana jako osobę do współpracy w związku z zawarciem/wykonywaniem Umowy/Porozumienia:

w przypadku, gdy jest Pani/Pan:

- reprezentantem (w tym pełnomocnikiem) ww. podmiotu - są to dane osobowe wskazane w dokumentach przekazywanych przez ten podmiot, w tym Umowie/Porozumieniu (w szczególności: imię i nazwisko, stanowisko służbowe),
- osobą wskazaną do kontaktu, współpracy w związku z zawarciem/wykonywaniem Umowy/Porozumienia – są to dane osobowe wskazane w dokumentach przekazanych przez ww. podmiot (w szczególności: imię i nazwisko, nr telefonu, adres e-mail, stanowisko służbowe).

#### Klauzula informacja o obowiązywaniu Procedury zgłoszeń wewnętrznych

Informujemy, że na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. z 2024 r. poz. 928) w Zarządzie Zieleni m.st. Warszawy obowiązuje Procedura zgłoszeń wewnętrznych wprowadzona zarządzeniem nr 202/2024 Dyrektora Zarządu Zieleni m.st. Warszawy z 18 września 2024 r. w sprawie wprowadzenia Procedury zgłoszeń wewnętrznych Zarządzie Zieleni m.st. Warszawy.

W związku z Procedurą, mają Państwo prawo zgłoszenia naruszenia prawa polegającego na działaniu lub zaniechaniu niezgodnym z prawem lub mającym na celu obejście prawa, we wszystkich dziedzinach wskazanych w art. 3 ust. 1 ustawy:

Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:

1. na adres: [sygnalista@zzw.waw.pl](mailto:sygnalista@zzw.waw.pl);
2. na adres korespondencyjny Zarządu Zieleni m.st. Warszawy: „Pełnomocnik Dyrektora ZZW ds. etyki i antykorupcji” z dopiskiem „Do rąk własnych”;
3. telefonicznie – w dni robocze w godzinach 8:00 – 16:00 pod dedykowanym numerem: 725 051 585;
4. osobiście – na wniosek złożony za pośrednictwem wymienionych powyżej kanałów.

Spotkanie zorganizowane będzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku.

Informujemy, że Państwa dane osobowe przekazane w związku ze zgłoszeniem sygnalistycznym nie podlegają ujawnieniu nieupoważnionym osobom, chyba że ujawnienie takie następuje za wyraźną zgodą sygnalisty, bądź ich ujawnienie jest koniecznym i proporcjonalnym obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa.

Procedura zgłoszeń wewnętrznych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej Zarządu Zieleni m.st. Warszawy w zakładce „O nas”, „Sygnaliści”.