

## 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* 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 usługowej (rozrywka, sztuka, edukacja, kultura z możliwością działań promocyjnych) oraz możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej, 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 usługowej ..... 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 wydzierżawienie na okres do 3 lat Nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej (rozrywka, sztuka, edukacja, kultura z możliwością działań promocyjnych) oraz możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej, 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 555,00 m <sup>2</sup> , częściowo zabudowana pawilonami nr 5 i 6, położona w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, obejmująca działkę ewidencyjną nr 9/4 z obrębu 5-04-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr WA4M/00432837/8, stanowiąca własność Skarbu Państwa, dla której organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy i działkę ewidencyjną nr 9/1 z obrębu 5-04-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr WA4M/00235060/9 stanowiąca własność m.st. Warszawy, położona w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy;

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 .... 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 ....., 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> </ul>

		<p>b) eksplozję amunicji, eksplozję jądrową, wypadek skutkujący skażeniem radioaktywnym lub chemicznym,</p> <p>c) wystąpienie klęski żywiołowej lub katastrofy naturalnej, między innymi takiej jak pożar, powódź, wstrząsy sejsmiczne, osuwiska ziemi, burza, huragan lub innego nadzwyczajnego zjawiska atmosferycznego,</p> <p>d) epidemie i pandemie, w tym nieznanne w momencie zawierania Umowy skutki pandemii COVID-19;</p>
Strony	-	łącznie Wydierżawiający 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 Niektórymi Odpadami oraz o Opłacie Produktowej	-	ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania 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 Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiającemu Czynszu oraz do przestrzegania warunków Umowy.

## 3. OŚWIADCZENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- 3.1 Wyzierzawiający oświadcza, że:

- (a) osoby reprezentujące Wyzierzawiającego posiadają wszelkie wymagane uprawnienia, upoważnienia i zgody do podpisania i wykonania Umowy;
- (b) Umowa została zawarta i podpisana przez Wyzierzawiającego w sposób prawidłowy oraz stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Wyzierzawiającego wykonalne w stosunku do niego;
- (c) posiada prawo własności do Nieruchomości;
- (d) nie są mu znane ograniczenia w wydzierzawieniu Nieruchomości, w szczególności nie została ona wydzierzawiona 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;
- (c) zmiany oferty gastronomicznej<sup>2</sup>, koncepcji aranżacji Nieruchomości i identyfikacji wizualnej na zasadach określonych w Informatorze, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zmiana koncepcji nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

5.3 Dzierżawca jest zobowiązany do:

- (a) terminowej zapłaty Czynszu;
- (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 Wydierżawiającego jakiegokolwiek obowiązku w bezpośrednim związku

---

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

<sup>2</sup> W przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej

z prowadzeniem Działalności w Okresie Obowiązania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się wstąpić, na żądanie Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającemu w zakresie prawa kontroli zgodnie z pkt 14;
- (g) bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów Wydierżawiającego dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez Wydierżawiającego 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  
Wydzierżawiającemu 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 Obowiązania 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 Obowiązania 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 Obowiązania Umowy; kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek Dzierżawca przedłoży w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy (w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w Okresie Obowiązania Umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 14 dni od momentu jej zawarcia);
- (r) utrzymanie w należyтым stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości (w dniu wydania Nieruchomości) oraz dokonywania własnym kosztem remontów/wymiany niezbędnych do zachowania ich w stanie nie pogorszonym;
- (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 Wydierżawiającego o występujących na Nieruchomości i w Obszarze Oddziaływania Działalności zagrożeniach, np. złomach, czy wykrotach drzew;
- (v) pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o zamiarze faktycznego rozpoczęcia prowadzenia 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 wytycznej 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;

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 przekaże 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 niebezpiecznych materiałów, 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 grodzienia Nieruchomości;
- h) zabezpieczenia wyposażenia pawilonów na czas przejścia wód wezbraniowych, a w przypadku prognozy wezbrania wód Wisły do poziomu stanu alarmowego (750 cm)<sup>3</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 wezbraniowej obowiązkiem Dzierżawcy będzie oczyszczenie terenu pod pływakami w momencie przechodzenia wód wezbraniowych i oczyszczenie Nieruchomości i pływaków z nanosów włączonych 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 pawilonów w sprawności technicznej wymaganej przepisami prawa (w tym przeprowadzanie odpowiednich działań w zakresie konserwacji oraz utrzymania wymaganej temperatury w pawilonach, zgodnie z informacją wskazaną w świadectwie charakterystyki energetycznej pawilonów, które zostaną przekazane Dzierżawcy przy protokolarnym 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;

---

<sup>3</sup> Należy monitorować stan Wisły na podstawie komunikatów IMGW (<https://hydro.imgw.pl/#/>).

- j) współpracy z Wydierżawiającym 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 imprez o charakterze zamkniętym, w szczególności biletowanych. Ponadto Wydierżawiający nie wyraża zgody na organizowanie wydarzeń motorowych i samochodowych oraz ich promocji, a także ekspozycji pojazdów;
- l) nie reklamowania produktów określonych w Zarządzeniu (reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych i odurzających) oraz Informatorze;
- m) udostępnienia wybranego przez Wydierżawiającego jednego z dwóch pawilonów 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 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.

5.7 Strony potwierdzają, że:

- (y) Dzierżawca zaaranżuje i wyposaży Nieruchomość we własnym imieniu i na swoją rzecz;
- (z) będzie utrzymywał Nieruchomość w Okresie Obowiązywania Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku na własny koszt;
- (aa) Działalność będzie prowadzona przez Dzierżawcę w imieniu własnym i na swoją rzecz – Dzierżawcy nie przysługuje do Wydierżawiającego roszczenie o obniżenie Czynszu, jeśli Działalność nie osiągnie zakładanego przez Dzierżawcę poziomu rentowności.

5.8 Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na aranżację i wyposażenie Nieruchomości przez Dzierżawcę nie będzie stanowić podstawy do domagania się przez Dzierżawcę zawarcia kolejnej umowy dzierżawy po upływie Okresu Obowiązywania Umowy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po 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 Wydierżawiającego odpowiedzialność solidarną za wszelkie zobowiązania wynikające z Umowy<sup>4</sup>.

5.11 Wydierżawiający nie wyraża zgody:

- (bb) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
- (cc) 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;
- (dd) 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;
- (ee) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych;
- (ff) 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,
- (gg) na umieszczanie, bez zgody Wydierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam,
- (hh) na podejmowanie jakichkolwiek działań mogących powodować zagrożenie dla środowiska, w szczególności spowodować zanieczyszczenie wody.

## 6. PRAWA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

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;

---

<sup>4</sup> Dotyczy sytuacji, w której po stronie Dzierżawcy występuje kilka podmiotów łącznie, np. konsorcjum, spółka cywilna.

- (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 Pawilon nr 5 - licznik nr: ....., Pawilon nr 6 – licznik nr:....., i instalacji elektrycznej o numerach Pawilon nr 5 - licznik nr....., moc: 50 kW, Pawilon nr 6 – licznik nr....., moc: 34,0 kW, 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 każdym z pawilonów do wartości wskazanej przez elektryka Wydierżawiającego.

## 9. CZYNSZ

- 9.1 W okresie obowiązywania 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 Wydierżawiający obniży Czynsz miesięczny do wysokości 10,0% Czynszu miesięcznego netto, określonego w pkt 9.1, 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 faktycznego rozpoczęcia prowadzenia 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.
- 9.3 Czynsz według stawki netto zaoferowanej przez Dzierżawcę w Konkursie zostanie naliczony po upływie 45 dni liczonych od dnia podpisania Umowy lub w przypadku faktycznego

rozpoczęcia prowadzenia działalności w okresie krótszym niż 45 dni w miesiącu, w którym Dzierżawca faktycznie rozpocznie prowadzenie Działalności, proporcjonalnie za okres od dnia faktycznego rozpoczęcia Działalności do ostatniego dnia miesiąca.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer Umowy.

9.7 Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

9.8 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.

9.9 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).

9.10 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, zaktualizowanego zgodnie z pkt 9.12, 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.

9.11 Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z Czynszu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy.

9.12 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami pkt 18.3. Warunkiem wejścia w życie aktualizacji czynszu od 1 stycznia następnego roku, jest wysłanie przez Wyzierżawiającego 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.

9.13 Dzierżawca oświadcza, że dla czynności objętych umową występuje w charakterze (skreśl niewłaściwe):

1) czynnego podatnika podatku VAT/ podatnika podatku VAT<sup>5</sup>, lub;

2) osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej<sup>5</sup> lub;

3) podmiotu zagranicznego nieposiadającego siedziby działalności gospodarczej ani stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium kraju<sup>5</sup> lub;

4) innego nabywcy będącego podmiotem, który nie posługuje się numerem identyfikacji podatkowej nie występującego w danej transakcji w charakterze podatnika<sup>6</sup> lub

5) nabywcy- podatnika korzystającego ze zwolnienia, o którym mowa w art. 113a ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług.

---

<sup>5</sup> Dotyczy: podatników ujętych w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, prowadzonym przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej (KAS), tzw. Biała lista podatników VAT

<sup>6</sup> Zapis dotyczy podmiotów wskazanych w przepisie art. 106gb ust. 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, dalej: ustawa o VAT) (w odniesieniu do którego stosowane jest wyłączenie w zakresie udostępniania faktur ustrukturyzowanych w KSeF). Niewłaściwe skreślić.

9.14 W zakresie sposobu doręczenia faktury ustrukturyzowanej oraz określenia prawidłowej daty jej otrzymania przez Dzierżawcę<sup>7</sup>:

**- w przypadku zawarcia umowy z podatnikiem zarejestrowanym podatku VAT (czynnym)/podatnikiem podatku VAT dla celów podatku od towarów i usług na terytorium Polski, który na dzień 1 lutego 2026 r. jest zobligowany do odbierania faktur w KSeF – obowiązujący w Umowie zapis:**

- 1) Strony zgodnie oświadczają, że faktury będą wystawiane i odbierane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF.
- 2) W przypadku awarii systemu KSeF, faktury będą tymczasowo przesyłane w formie: elektronicznej (PDF) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail ..... / za pośrednictwem operatora pocztowego<sup>8</sup> do czasu uzyskania dostępu do KSeF.
- 3) Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień odebrania tej faktury przez Dzierżawcę albo dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpiło wcześniej.
- 4) Wysyłkę faktury na adres email wskazany w umowie uznaje się za potwierdzoną w sposób automatyczny w momencie wpływu wiadomości na skrzynkę poczty elektronicznej. Fakturę przesłaną listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru przesyłki dostarczonej za pośrednictwem operatora pocztowego, uznaje się za skutecznie doręczoną w dacie potwierdzenia jej odbioru własnoręcznym podpisem na dokumencie odbioru lub z upływem terminu jej odbioru, wyznaczonego przez placówkę pocztową.
- 5) W przypadku niedostępności systemu KSeF za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF.” - przez tryb niedostępności KSeF należy rozumieć zarówno niedostępność, o której stanowi przepis art. 106ne ust 4 ustawy o VAT<sup>9</sup>, a także tryb offline<sup>24</sup>, o którym stanowią przepisy art. 106nda ust. 1 i 2 ustawy o VAT<sup>10</sup>.

**- Lub w przypadku zawarcia umowy z podmiotem wskazanym w przepisie art. 106gb ust. 4 ustawy o VAT (w odniesieniu do których stosowane jest wyłączenie w zakresie udostępniania faktur ustrukturyzowanych w KSeF) np.:**

- A. w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej,**
- B. podmioty zagraniczne nieposiadające siedziby działalności gospodarczej ani stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium kraju,**

<sup>7</sup> Wybierz właściwy wariant i skreśl niewłaściwe.

<sup>8</sup> Skreśl jeśli niewłaściwe.

<sup>9</sup> art. 106ne ust 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, dalej: ustawa o VAT) minister właściwy do spraw finansów publicznych zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego tego ministra informację dotyczącą okresu trwania niedostępności Krajowego Systemu e-Faktur.

<sup>10</sup> art. 106nda ust. 1 i 2 ustawy o VAT podatnik obowiązany do wystawiania faktur ustrukturyzowanych może wystawiać faktury w postaci elektronicznej, zgodnie ze wzorem udostępnionym na podstawie art. 106gb ust. 8. W przypadku gdy podatnik wystawi fakturę w sposób określony w ust. 1, jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w następnym dniu roboczym po dniu jej wystawienia, przesłać tę fakturę do Krajowego Systemu e-Faktur w celu przydzielenia numeru identyfikującego tę fakturę w Krajowym Systemie e-Faktur.

- C. inni nabywcy będący podmiotem, który nie posługuje się numerem identyfikacji podatkowej nie występujące w danej transakcji w charakterze podatnika na rzecz których Wydzierżawiający wystawi fakturę ustrukturyzowaną,**
- D. nabywcy - podatnika korzystającego ze zwolnienia, o którym mowa w art. 113a ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług.**

**obowiązujący w Umowie zapis w przypadku podmiotów wskazanych pkt A**

- 1) Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:  
Wydzierżawiający – ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa,  
Dzierżawca– ..... , e-mail.
- 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 doręczoną najpóźniej z upływem terminu podanego w powtórny 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.

**-lub obowiązujący w Umowie zapis w przypadku podmiotów wskazanych pkt B), C) i D):**

Strony zgodnie oświadczają, że:

- 1) Faktury wystawione w KSeF będą Dzierżawcy przesyłane w formie elektronicznej (PDF) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail wskazany w umowie / za pośrednictwem operatora pocztowego<sup>11</sup>.
- 2) Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień faktycznego odebrania tej faktury przez Korzystającego potwierdzony w sposób automatyczny w momencie wpływu wiadomości na skrzynkę poczty elektronicznej. Fakturę przesłaną listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru przesyłki dostarczonej za pośrednictwem operatora pocztowego, uznaje się za skutecznie doręczoną w dacie potwierdzenia jej odbioru własnoręcznym podpisem na dokumencie odbioru lub z upływem terminu jej odbioru, wyznaczonego przez placówkę pocztową.

## 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.

---

<sup>11</sup> Niewłaściwe skreśl

- 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 Wydierżawiającego: 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 Citi Handlowy Bank Handlowy w Warszawie.
- 10.4 Wydierżawiający może w każdym czasie dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczeniu Czynszu oraz innych niewymagalnych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z Umowy bez konieczności składania oświadczenia o potrąceniu (potrącenie umowne), na co Dzierżawca wyraża zgodę. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami z pkt 18.
- 10.6 Jeżeli Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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, 11.3 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnej zgody od Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiający, a kwota ta zostanie potrącona z kaucji. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy. Jeżeli nie będzie możliwym potrącenie całości kwoty wierzytelności Wydierżawiającego, 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 9.12 lub podwyższonego zgodnie z pkt 11.2, 11.3, 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 9.9 oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 9.10, 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 byłyby wydzierżawiona Nieruchomość.
- 11.2 W przypadku wyrażenia przez Wydzierżawiającego zgody, o której mowa w pkt 11.1, 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 kwotę stanowiącą 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto.
- 11.3 W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na poddzierżawę przez Dzierżawcę do 20% gruntu będącego przedmiotem dzierżawy na cel inny niż określony w umowie dzierżawy, przy czym czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto dla celu poddzierżawy, z zastrzeżeniem pkt 11.4.
- 11.4 Jakakolwiek umowa zawierana przez Dzierżawcę z osobą trzecią, nie może być zawarta na okres dłuższy niż Okres Obowiązywania Umowy.
- 11.5 Zakończenie, rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w pkt 11.1-11.3.
- 11.6 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.
- 11.7 Podwyższenie czynszu, o którym mowa w pkt 11.2 i 11.3 nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.
- 11.8 Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu 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 Obowiązania 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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 istniejących pawilonów 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;

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 faktycznego prowadzenia 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 faktycznego 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 w szczególności biletowanych, wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym, wydarzeń motocyklowych i samochodowych oraz ich

promocji, a także ekspozycji pojazdów, 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 9.12.
- 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 Wydzierżawiający 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 Wyzierzawiający 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 9.12 lub podwyższenia zgodnie z pkt 11.2, 11.3, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego Czynszu, zaktualizowanego zgodnie z pkt 9.12 lub podwyższonego zgodnie z pkt 11.2, 11.3 wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych;
  - c) przekroczenia przez Dzierżawcę granic Nieruchomości;
  - d) realizacji przez Wyzierzawiającego 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 Informatorze.
- 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, Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiającego 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, Wyzierzawiający może wypowiedzieć Umowę bez stosowania procedury opisanej w powyższym pkt 15.4 ze skutkiem natychmiastowym.

15.6 Strony potwierdzają, że postanowienia pkt 9.10 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 niepogorszonym i uporządkowanym (w tym wypełnienia obowiązku zawartego w pkt 5.4 lit. i), a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierzawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na Nieruchomości (w tym usunięcie wyposażenia i elementów aranżacji). W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wyzierzawiający 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 niepogorszonym 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. 9.10.
- 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:  
telefon. ...., e- mail .....,
- 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:  
**Wydierżawiający** – ul. Hoża 13 A, 00-528 Warszawa lub adres do doręczeń elektronicznych (ADE): AE:PL-65206-32583-FHCIH-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 *Wydierżawiający 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), 9.12, 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 Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902).
- 21.2 Strony oświadczają, że znane jest im i stosują w swojej działalności 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).
- 21.3 Wykonanie niniejszej umowy jest związane /nie jest związane (zostawić właściwe) z powierzeniem przetwarzania danych osobowych.

- 21.4 Strony oświadczają, że dane kontaktowe pracowników, współpracowników i reprezentantów Stron udostępniane wzajemnie w niniejszej Umowie lub udostępnione drugiej Stronie w jakikolwiek sposób w okresie obowiązywania niniejszej Umowy przekazywane są w związku z wykonywaniem zadania w interesie publicznym (wykonywania umowy).
- 21.5 Udostępniane dane kontaktowe mogą obejmować: imię i nazwisko, adres e-mail, stanowisko służbowe i numer telefonu służbowego.
- 21.6 Każda ze Stron będzie administratorem danych kontaktowych, które zostały jej udostępnione w ramach Umowy.
- 21.7 Dzierżawca zrealizuje w imieniu Zarządu Zieleni m.st. Warszawa obowiązek informacyjny (wobec osób, których dane dotyczą) wynikający z Art. 13-14 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) w stosunku do wszystkich osób wskazanych przez Wydierżawiającego w celu realizacji umowy.
- 21.8 Klauzula informacyjna o obowiązywaniu Procedury zgłoszeń wewnętrznych Zamawiającego dostępna jest na stronie internetowej Zarządu Zieleni adres <https://zzw.waw.pl/> w zakładce Polityki i RODO.
- 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 Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 22.4 Klauzula informacyjna o obowiązywaniu Procedury zgłoszeń wewnętrznych Wydierżawiającego dostępna jest na stronie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy adres: <https://zzw.waw.pl/> w zakładce: Polityki i RODO.
- 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.

**Wydierżawiający:**

**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 555,00 m<sup>2</sup>, częściowo zabudowaną pawilonami nr 5 i 6, położoną w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, obejmującą część działki ewidencyjnej nr 9/4 z obrębu 5-04-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00432837/8, stanowiąca własność Skarbu Państwa, dla której organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy i część działki ewidencyjnej nr 9/1 z obrębu 5-04-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW WA4M/00235060/9 stanowiąca własność m.st. Warszawy, położona w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.*

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

### UWAGI:

.....  
.....

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

w imieniu Dzierżawcy

w imieniu Wydierżawiającego

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 „**Wydierżawiający**”) umowę dzierżawy nr....., w treści której zobowiązał się do:

- 1) zapłaty na rzecz **Wydierżawiającego** czynszu dzierżawnego, w tym czynszu zwaloryzowanego lub podwyższonego zgodnie z pkt 9.12 lub pkt 11.2, 11.3 (wynoszącego w dniu zawarcia umowy ..... brutto miesięcznie każdego roku obowiązywania umowy), w terminie do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych (świadczeniem wzajemnym Wydierżawiającego względem świadczenia Dzierżawcy jest oddanie do korzystania nieruchomości, o której mowa w pkt 1, na czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....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 9.12 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 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 **Wydierżawiającemu** 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 **Wydierżawiającego** czynszu dzierżawnego, w tym czynszu zwaloryzowanego lub podwyższonego zgodnie z pkt 9.12 lub pkt 11.2, 11.3 (wynoszącego w dniu zawarcia umowy ..... brutto miesięcznie każdego roku obowiązywania umowy), w terminie do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych (świadczeniem wzajemnym Wydierżawiającego względem świadczenia Dzierżawcy jest oddanie do korzystania nieruchomości, o której mowa w pkt 1, na czas oznaczony od dnia ..... do dnia ..... 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 9.12 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

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

