UMOWA DZIERŻAWY NR ……

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

(1) **Miastem Stołecznym Warszawa** z siedzibą Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640, w ramach którego działa Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, zwanym dalej „Wydzierżawiającym” **reprezentowanym przez ……. na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. ……**;

a

(2) ……., reprezentowaną przez […];

/

……., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą […], pod („**Dzierżawca**”);

/

[komparycja jak powyżej]

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

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

(A) Miasto Stołeczne Warszawa, jest właścicielem Nieruchomości częściowo Zabudowanej (szczegółowy opis obiektu znajduje się w Informatorze);

(B) Dyrektor Zarządu Zieleni m.st. Warszawy działający w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, przeprowadził Przetarg na wybór dzierżawcy terenu położonego w dzielnicy Śródmieście na Bulwarze Jana Karskiego (Nieruchomość);

(C) Podstawowym celem Miasta, jest udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych, zgodnie z Ofertą złożoną przez Dzierżawcę, stanowiącą Załącznik nr 4 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 - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych zgodnie z Przepisami Prawa oraz zasadami określonymi w Umowie, Ofercie, Informatorze oraz Regulaminie;

Informator	-	dokument określający przedmiot Przetargu oraz zawierający dane o Nieruchomości i możliwym sposobie jej zagospodarowania, sporządzony przez m.st. Warszawa, stanowiący Załącznik nr 5 do Umowy;
Przetarg	-	przetarg na wydzierżawienie na okres 7 lat części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych ;
KC	-	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
KPC	-	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
Nieruchomość/Teren	-	nieruchomość zabudowana pawilonem, o powierzchni 530,0 m^2, stanowiąca część działki ewidencyjnej nr 12/6 z obrębu 5-02-06 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00192057/1 , położona w granicach określonych kolorem fioletowym na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy;
Obszar Oddziaływania Działalności	-	obszar przylegający do Nieruchomości, na który bezpośrednio oddziałuje Działalność prowadzona przez Dzierżawcę, w granicach określonych kolorem niebieskim na szkicu, który stanowi Załącznik nr 1 do Umowy;
Oferta	-	oferta na dzierżawę Terenu złożona przez Dzierżawcę w ramach Przetargu;
Okres Obowiązywania Umowy	-	okres od dnia zawarcia Umowy do …. 2033 r. albo rozwiązania Umowy;
Prawo Budowlane	-	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
Regulamin Przetargu	-	regulamin określający warunki Przetargu, 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: 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, b) eksplozję amunicji, eksplozję jądrową, wypadek skutkujący skażeniem radioaktywnym lub chemicznym, c) wystąpienie klęski żywiołowej lub katastrofy naturalnej, między innymi takiej jak pożar, powódź, wstrząsy sejsmiczne, osuwiska ziemi, burza, huragan lub innego nadzwyczajnego zjawiska atmosferycznego, d) epidemie i pandemie, nieznane w momencie zawierania Umowy ich skutki;
Strony	-	łącznie Wydzierżawiający i Dzierżawca;
Umowa	-	niniejsza umowa dzierżawy zawarta w formie aktu notarialnego;
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;

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 Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Nieruchomość na Okres Obowiązywania Umowy w celu używania i pobierania pożytków oraz prowadzenia

Działalności, a Dzierżawca zobowiązuje się do terminowej zapłaty Wydzierżawiającemu Czynszu oraz do przestrzegania warunków Umowy.

2.2 W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek nie później niż na 6 miesięcy przed datą upływu okresu Umowy. Wydzierżawiający nie jest związany wnioskiem Dzierżawcy, a fakt jego nieuwzględnienia nie będzie stanowił podstawy do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego.

2.3 Strony wyłączają możliwość przedłużenia Umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego, co oznacza, że Wydzierżawiający nie wyraża zgody na korzystanie przez Dzierżawcę z Nieruchomości po zakończeniu, wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy. Strony zastrzegają, że ewentualne oświadczenie stron umowy o woli jej przedłużenia powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2.4 Wzniesienie jakichkolwiek budynków, obiektów i innych urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa już istniejących, wymaga uprzedniej 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. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydzierżawiającego po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy. Po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego na Nieruchomości, w tym w okresie obowiązywania Umowy.

3. OŚWIADCZENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

3.1 Wydzierżawiający oświadcza, że:

(a) osoby reprezentujące Wydzierżawiającego posiadają wszelkie wymagane uprawnienia, upoważnienia i zgody do zawarcia i wykonania Umowy;

(b) Umowa została zawarta przez Wydzierżawiającego w sposób prawidłowy oraz stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Wydzierżawiającego wykonalne w stosunku do niego;

(c) posiada prawo własności do Nieruchomości lub występuje w imieniu właściciela;

(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 jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego[1];

(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 zawarcia i wykonania Umowy;

(b) Umowa została zawarta 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 i 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 Wydzierżawiającego, w szczególności nie będzie żądał obniżenia Czynszu;

(h) posiada/nie posiada[2] status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 Ustawy o Przeciwdziałaniu Nadmiernym Opóźnieniom.

5. **PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

5.1 Dzierżawca będzie prowadził całoroczną Działalność, zgodną z przedstawioną Ofertą, i warunkami określonymi w Informatorze i Regulaminie Przetargu.

5.2 Dzierżawca jest uprawniony do:

[1] Uchwała Nr XXIII/885/2025 Rady m.st. Warszawy z 10 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2025 r., poz. 6845)
[2] Niewłaściwe skreślić. Oświadczenie składa każdy członek konsorcjum lub wspólnik spółki cywilnej.

(a) używania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, zasadami określonymi w Umowie, w celu prowadzenia Działalności, zgodnie z Ofertą i Informatorem;

(b) wyłącznego korzystania z Nieruchomości i podejmowania wszelkich decyzji związanych z takim korzystaniem, z zastrzeżeniem postanowień Umowy;

(c) zmiany koncepcji aranżacji Terenu oraz zmiany identyfikacji wizualnej, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego. 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, Regulaminie oraz Informatorze;

(c) ponoszenia wszelkich nakładów i kosztów związanych z zagospodarowaniem 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 Wydzierżawiającego jakiegokolwiek obowiązku w bezpośrednim związku z prowadzeniem Działalności w Okresie Obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się wstąpić, na żądanie Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego, wszelkich szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę, jego wykonawców, dostawców, pracowników, zleceniobiorców, klientów na lub w Nieruchomości, w tym znaków geodezyjnych, nawierzchni, dróg, ścieżek rowerowych, trawników;

(f) zapewnienia dostępu do Nieruchomości wykonawcy prac w zakresie określonym w pkt 12.2 oraz Wydzierżawiającemu w zakresie prawa kontroli zgodnie z pkt 14;

(g) bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów Wydzierżawiającego dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez Wydzierżawiającego w obszarze rzeki Wisły oraz współpracy w ramach tych akcji, kampanii i wydarzeń;

(h) przestrzegania prawa, w tym przepisów prawa miejscowego, w szczególności Prawa Budowlanego, ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach, uchwały nr LXV/2148/2022 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 na terenie Nieruchomości;

(j) zagospodarowania odpadów w tym odpadów bio z gastronomii, 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 produkcyjnych) oraz złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi; na żądanie Wydzierżawiającego, w terminie 7 dni od otrzymania tego żądania na adres mailowy wskazany w pkt 17.1, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu kopie dokumentów, w tym, w przypadku wygaśnięcia umowy/ obowiązku złożenia nowej deklaracji, Dzierżawca w ww. terminie dostarczy kopię nowego dokumentu;

(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, w tym zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych – w przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych i przestrzegania ich; na żądanie Wydzierżawiającego, w terminie 7 dni od otrzymania tego żądania na adres mailowy wskazany w pkt 17.1, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu kopie tych dokumentów;

(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; na żądanie Wydzierżawiającego, w terminie 7 dni od otrzymania tego żądania na adres mailowy wskazany w pkt 17.1, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu poświadczone za zgodność z oryginałem przez Dzierżawcę kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek (w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w Okresie Obowiązywania Umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek);

(q) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej w zakresie Działalności prowadzonej na Nieruchomości przez cały Okres Obowiązywania Umowy; na żądanie Wydzierżawiającego, w terminie 7 dni od otrzymania tego żądania na adres mailowy wskazany w pkt 17.1, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu poświadczone za zgodność z oryginałem przez Dzierżawcę kopie dokumentu ubezpieczenia oraz dowodu uiszczenia składek (w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia w Okresie Obowiązywania Umowy, Dzierżawca dostarczy kopię nowego dokumentu ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia składek);

(r) utrzymanie w należytym stanie urządzeń znajdujących się na Nieruchomości w dniu jej wydania, w tym wyposażenia pawilonu oraz dokonywania własnym kosztem remontów/wymiany niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym w szczególności:

- konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
- naprawa okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych elementów stałych,
- konserwacji lub naprawy grzejników i promienników ciepła, wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych,
- drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
- uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego obiektu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
- malowania elewacji co najmniej raz na dwa lata po uprzedniej ocenie stanu technicznego powłok przez Wydzierżawiającego i zgodnie ze specyfikacją przedstawioną przez Wydzierżawiającego,
- impregnowania/olejowania drewnianych elementów elewacji co najmniej raz w roku zgodnie ze specyfikacją techniczną wskazaną przez Wydzierżawiającego;
- naciąganie poluzowanych linek i ich naprawa powinna odbywać się na bieżąco;

(s) bezzwłoczne, nie później niż w ciągu 24 godzin, powiadomienie Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego o szkodzie, Wydzierżawiający może wystąpić do Dzierżawcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niepowiadomienia na zasadach opisanych w tym punkcie) z zastrzeżeniem pkt 5.3(e);

(t) wykonywania drobnych prac przy utrzymania zieleni znajdującej się na Nieruchomości, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Informatorze;

(u) uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień niezbędnych do prowadzenia prac polegających na nadbudowie, rozbudowie lub przebudowie istniejących na Nieruchomości budynków oraz wzniesienia na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, obiektów (w tym małej architektury) i innych urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem; na żądanie Wydzierżawiającego, w terminie 7 dni od otrzymania tego żądania na adres mailowy wskazany w pkt 17.1, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu kopie tych dokumentów;

(v) nie grodzenia Nieruchomości;

(w) dojazdu do Nieruchomości zgodnie z wytycznymi z Informatora oraz przestrzegania Zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, określonych w załączniku nr 3 do Umowy i Informatorze, w tym uzyskania identyfikatorów upoważniających do poruszania się po Obszarze Oddziaływania Działalności;

(x) używania nazw lokalu zaakceptowanej w Ofercie, ewentualna zmiana nazwy lokalu wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego;

(y) prowadzenia bieżącej, codziennej obsługi nieodpłatnej toalety ogólnodostępnej czynnej całodobowo w okresie letnim (1 kwietnia – 30 października), a poza sezonem w godzinach pracy kawiarni. Dopuszcza się, aby w ciągu dnia następowało jednorazowe zamknięcie pawilonu sanitarnego na okres 2 godzin w celu przeprowadzenia konserwacji i sprzątania toalet;

(z) bieżącego utrzymania czystości elementów zewnętrznych toalet – tarasu, drzwi, paneli, itp.;

(aa) bieżącej konserwacji armatury sanitarnej, spłuczek, syfonów, wymiany żarówek i uszczelek, (Dzierżawca winien mieć na uwadze, iż wylewanie substancji żrących, toksycznych, chemicznych, rozpuszczalników, olejów, bardzo gorących cieczy, materiałów budowlanych (np. zaprawy, farby, lakiery, gruz), ostrych przedmiotów i innych rzeczy może spowodować zapchanie instalacji i ich zniszczenie;

(bb) usuwania w okresie letnim co najmniej 3 razy dziennie, a w okresie poza sezonem codziennie śmieci i innych nieczystości, w tym wymiany worków na śmieci;

(cc) mycia umywalek, baterii, muszli, pisuarów, pojemników na mydło, papier toaletowy i ręczniki papierowe w miarę potrzeb, nie rzadziej niż dwa razy dziennie;

(dd) mycia glazury w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w tygodniu;

(ee) zmiatania i mycia podłóg codziennie w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w tygodniu;

(ff) utrzymania stałego dyżuru sprzątania toalet codziennie oraz utrzymania czystości;

(gg) sprzątania pomieszczeń wraz z bieżącym uzupełnieniem artykułów higieniczno-sanitarnych.

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) zapewnienia całodobowej ochrony Nieruchomości (dopuszcza się spełnienie obowiązku poprzez zapewnienie grupy interwencyjnej;

c) pilnowania, aby na teren Nieruchomości nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na terenie, jeśli zostaną wniesione) jakiekolwiek niebezpieczne materiały, których posiadanie jest zabronione przez prawo;

d) przestrzegania przepisów ustawy – Prawo wodne;

e) utrzymywanie Nieruchomości w sprawności technicznej wymaganej przepisami prawa (w tym przeprowadzanie odpowiednich działań w zakresie konserwacji;

f) współpracy z Wydzierżawiającym w celu zapewnienia należytego wykonywania Umowy i działania w dobrej wierze przy wykonywaniu swoich praw i obowiązków.

5.5 W zakresie Obszaru Oddziaływania Działalności Dzierżawca będzie przestrzegał zasad w zakresie utrzymania porządku i czystości.

5.6 Nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejącego na Nieruchomości pawilonu 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 (w tym pozyska niezbędne decyzje administracyjne) 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 prowadzana przez Dzierżawcę w imieniu własnym, na własne ryzyko i na swoją rzecz – Dzierżawcy nie przysługuje do Wydzierżawiającego roszczenie o obniżenie Czynszu, jeśli Działalność nie osiągnie zakładanego przez Dzierżawcę poziomu rentowności.

5.8 Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie 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 Wydzierżawiającego po rozwiązaniu albo wygaśnięciu Umowy za wyjątkiem określonym na mocy Porozumienia remontowego.

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.

5.10 Dzierżawcy ponoszą wobec Wydzierżawiającego odpowiedzialność solidarną za wszelkie zobowiązania wynikające z Umowy[3].

6. PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

6.1 Wydzierżawiający ma prawo kontroli sposobu wykonywania Umowy w każdym czasie, w szczególności w zakresie stanu technicznego Nieruchomości oraz sposobu aranżacji względem Oferty.

6.2 Wydzierżawiający 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

[3] Dotyczy sytuacji, w której po stronie Dzierżawcy występuje kilka podmiotów łącznie, np. konsorcjum, spółka cywilna.

załączniku nr 3 do Umowy i Informatorze. Każdy kolejny identyfikator zostanie wydany za kaucją, na zasadach określonych w załączniku nr 3 do Umowy i Informatorze.

7. **WYDANIE NIERUCHOMOŚCI DZIERŻAWCY**

7.1 Wydanie Nieruchomości nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w pkt 10.1 na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, w terminie 21 dni od daty podpisania Umowy. W przypadku niewydania Nieruchomości w powyższym terminie z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 2 miesięcy liczonych od upływu ww. terminu, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do odbioru Nieruchomości w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Niezależnie od przysługującego Wydzierżawiającemu prawa odstąpienia, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi brutto, określonemu zgodnie z pkt.9.1 Umowy, w przypadku niewydania Nieruchomości z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy pomimo upływu terminu wskazanego w wezwaniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia przez Wydzierżawiającego odszkodowania za szkodę o wartości przewyższającej kwotę kary umownej.

7.2 W dniu przekazania Nieruchomości ryzyka związane z posiadaniem Nieruchomości oraz utrzymywaniem jej w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa przechodzą na Dzierżawcę.

8. **MEDIA**

8.1 Wydzierżawiający wyraża zgodę na odpłatne korzystanie przez Dzierżawcę z przyłączy instalacji wodnej o numerze podlicznika:……. i instalacji elektrycznej (podliczniki) oznaczonych jako ,,restauracja" i ,,pub plażowa", 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 Wydzierżawiającego na podstawie wskazań ww. liczników/podliczników zużycia wody i odprowadzenia ścieków i według aktualnej stawki cenowej za 1 m^3 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. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę telefonicznie na nr ……. z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem o terminie dokonania odczytu;

d) Ustalenie kosztów zużycia i dystrybucji energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie wskazań podliczników elektrycznych, określonych w pkt 8.1 Umowy, rozliczonych według średniej ceny netto sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej za 1 KWh, zgodnie z fakturą dla aktualnego okresu rozliczeniowego wraz z należnym podatkiem VAT;

e) Strony zgodnie oświadczają, że rozliczenie kosztów zużycia mediów objętych niniejszą umową będzie następować na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego wskazany w fakturze;

g) w razie opóźnienia w zapłacie należności za zużyte media Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych/odsetki ustawowe za opóźnienie 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 Wydzierżawiający 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 jakiejkolwiek odpowiedzialności za dostawy ww. mediów dla Dzierżawcy, w szczególności za ich jakość, terminowość i dostępność, a rola Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającym ,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 Wydzierżawiający;

k) wymiana podlicznika i jego numeru nie wymaga zmiany umowy w postaci aneksu. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o zmianie wraz z przekazaniem protokołu montażu/odbioru podlicznika;

l) do faktur za media stosuje się odpowiednio zasady wskazane **w pkt 9.13 i następne;**

m) w przypadku stwierdzenia usterek lub awarii przyłącza Dzierżawca skieruje zgłoszenie na adres e-mail: dam@zzw.waw.pl

n) 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 Wydzierżawiającego.

9. **CZYNSZ**

9.1 W okresie od 1 maja do 30 września każdego roku Okresu 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: […], a kwota Czynszu brutto wynosi: […] zł (słownie: […]).

9.2 W okresie od 1 października do 30 kwietnia każdego roku Okresu 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: […], a kwota Czynszu brutto wynosi: […] zł (słownie: […]).

9.3 Wydzierżawiający obniży Czynsz miesięczny do wysokości 1 200,00 zł netto (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych 00/100), powiększony o należny podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury, w okresie od dnia zawarcia umowy do końca kwietnia 2027 r., w celu umożliwienia Dzierżawcy przygotowania Nieruchomości do rozpoczęcia Działalności. Na dzień zawarcia Umowy podatek od towarów i usług wynosi: 23%, a kwota miesięcznego Czynszu brutto wynosi: 1 476,00 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych 00/100).

9.4 Czynsz według stawki netto zaoferowanej przez Dzierżawcę w Przetargu wskazanej w pkt 9.1 zostanie naliczony od 1 maja 2027r.

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 ÷ 30 dni × kwota Czynszu brutto za cały dany miesiąc.

9.6 Dzierżawca będzie dokonywał wpłaty z tytułu Czynszu z góry przelewem na rachunek bankowy, 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 **14 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 Wydzierżawiającego.

9.9 Strony niniejszym oświadczają, że w odniesieniu do Umowy zastosowania nie ma art. 700 Kodeksu Cywilnego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych/odsetki ustawowe za opóźnienie.

9.10 Wydzierżawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu 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/odsetek ustawowych za opóźnienie 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 Czynsz może być aktualizowany raz w roku kalendarzowym, w IV kwartale, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku, według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca/y będą informowani w formie pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego, doręczanego zgodnie z pkt. 18. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawcy nie dokonają, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Aktualizacja Czynszu, o której mowa w zdaniach poprzedzających nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu.

9.14 Dzierżawca wnosi by faktury były wystawiane na ……

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

1) czynnego podatnika podatku VAT/podatnika podatku VAT[4];

2) osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej[5];

3) podmiotu zagranicznego nieposiadającego siedziby działalności gospodarczej ani stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium kraju[5];

4) innego nabywcy będącego podmiotem, który nie posługuje się numerem identyfikacji podatkowej nie występującego w danej transakcji w charakterze podatnika)[5];

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

[4] Dotyczy podatników ujętych w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (KAS), tzw. Biała lista Podatników VAT.
[5] Zapis dotyczy podmiotów wskazanych w przepisie art. 106gb ust. 4 ustawy o VAT (w odniesieniu do którego stosowane jest wyłączenie w zakresie udostępniania faktur ustrukturyzowanych w KSeF).

- w przypadku zawarcia umowy z <u>podatnikiem zarejestrowanym podatku VAT</u> (czynnym)/zwolnionym 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:

9.16 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.

9.17 W przypadku awarii systemu KSeF, faktury będą tymczasowo przesyłane w formie: elektronicznej (PDF) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail …… lub za pośrednictwem operatora pocztowego[6] do czasu uzyskania dostępu do KSeF.

9.18 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.

9.19 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.

9.20 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[7], a także tryb offline24, o którym stanowią przepisy art. 106nda ust. 1 i 2 ustawy o VAT[8].

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

A. w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej,

[6] Skreśl jeśli niewłaściwe.

[7] 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.

[8] 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.

B. podmioty zagraniczne nieposiadające siedziby działalności gospodarczej ani stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium kraju,

C. inni nabywcy będący podmiotem, który nie posługuje się numerem identyfikacji podatkowej nie występujące w danej transakcji w charakterze podatnika)" na rzecz których Miasto 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

9.16 Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Wydzierżawiający – ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa, Dzierżawca – , e-mail.

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

9.18 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 powtórnym zawiadomieniu (awizo) o możliwości odbioru przesyłki.

9.19 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:

9.16 Faktury wystawione w KSeF będą Dzierżawcy przesyłane w formie elektronicznej (PDF) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail wskazany w umowie lub za pośrednictwem operatora pocztowego[9].

9.17 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 co najmniej równej dwukrotnej

[9] Niewłaściwe skreśl

wysokości miesięcznego Czynszu brutto określonego w pkt 9.1, tj. ……. zł (słownie: ……..), w tym z tytułu wydania identyfikatora na warunkach określonych w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach, stanowiących Załącznik nr 3 do Umowy, z zastrzeżeniem zapisów pkt 6.2(d).

10.2 Na poczet kaucji, o której mowa w pkt 10.1, Wydzierżawiający zalicza wadium w wysokości wpłacone przez Dzierżawcę w ramach Przetargu.

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 do kwoty równej dwukrotnej wysokości miesięcznego Czynszu brutto, obliczonego zgodnie z pkt 11.2, 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 oświadcza, że zgodnie z pkt. 9.1, 9.2, 9.11, 9.13,11.2 Umowy jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego zwaloryzowanego czynszu w terminie *do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego* wraz z *odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych*, innych opłat wynikających z Umowy oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości *w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu brutto miesięcznie* naliczanego zgodnie z dotychczasową Umową (kwota netto **+** VAT), płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z Nieruchomości wraz z *odsetkami ustawowymi za opóźnienie/ odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych* w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej dwudziestoczterokrotność czynszu 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 Wydzierżawiającego wobec upływu wskazanego w Umowie terminu zapłaty czynszu lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z Nieruchomości lub upływu terminu zapłaty innych opłat wynikających z Umowy. Wydzierżawiający będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Dzierżawca oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zwrotu Nieruchomości opisanej w pkt.2 po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.

11 PODDZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI

11.1 Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może oddać Nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani jej poddzierżawiać lub wynająć, jak też rozporządzać Nieruchomością w inny sposób.

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. Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na poddzierżawę, wynajem lub inne rozporządzenie na rzecz osoby trzeciej, o ile Dzierżawca zamierza udostępnić w Okresie Obowiązywania Umowy.

11.3 Jakakolwiek umowa zawierana przez Dzierżawcę z osobą trzecią nie może być zawarta na okres dłuższy niż Okres Obowiązywania Umowy.

11.4 Rozwiązanie bądź wygaśnięcie Umowy przed upływem Okresu Obowiązywania Umowy jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydzierżawiającego, o której mowa w pkt 11.2.

11.5 Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydzierżawiającego, postanowienia, zgodnie z którym umowa ta ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy przed upływem Okresu Obowiązywania Umowy.

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

11.7 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 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 Wydzierżawiającego jakiekolwiek 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 Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiekolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, kanalizacyjnej i wodociągowej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na Nieruchomości, chyba że awaria powstanie z jego winy.

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

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

12.8 W przypadku wykonywania przez Wydzierżawiającego prac konserwacyjnych, remontowych, naprawczych lub usuwania awarii, w tym awarii infrastruktury technicznej lub elementów Nieruchomości, jeżeli prace te powodują ograniczenie możliwości prowadzenia Działalności przez Dzierżawcę lub uniemożliwiają jej prowadzenie, Dzierżawca może zwrócić się do Wydzierżawiającego o

proporcjonalne obniżenie Czynszu za okres trwania prac w jakim korzystanie z Nieruchomości zgodnie z Umową było ograniczone lub niemożliwe.

13 KARY UMOWNE

13.1 W przypadku:

a) każdej zmiany sposobu zagospodarowania Nieruchomości, w szczególności nieuprawnionego korzystania z terenu poza obszarem Nieruchomości, ulokowania dodatkowych obiektów lub urządzeń na terenie nie objętym Ofertą bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;

b) organizowania koncertów instrumentalnych niezgodnie z warunkami określonymi w Informatorze, w szczególności bez uzyskania zgody Wydzierżawiającego;

c) nieprzestrzegania porządku i czystości na Nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w Umowie i Informatorze (w tym w zakresie Obszaru Oddziaływania Działalności);

d) wjazdu lub poruszania się na terenie Nieruchomości lub Obszaru Oddziaływania Działalności pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez identyfikatorów wydanych przez Wydzierżawiającego;

e) parkowania na terenie Nieruchomości lub Obszaru Oddziaływania Działalności pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez identyfikatorów wydanych przez Wydzierżawiającego;

f) 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 3 i Informatorze;

g) umieszczenia, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, na obszarze Nieruchomości i Obszarze Oddziaływania Działalności, napisów i innych oznaczeń oraz szyldów (w tym znaków i informacji marketingowych), plakatów, neonów, reklam w tym potykaczy, winderów itp., na które Wydzierżawiający nie wyraził zgody;

h) naruszenia zakazu reklamy wyrobów alkoholowych w tym produktów alkoholowych 0%, tytoniowych, e-papierosów oraz środków psychoaktywnych, gier hazardowych, zakładów bukmacherskich;

i) aranżacji Nieruchomości niezgodnie z koncepcją aranżacji Terenu dołączoną do Oferty, z zastrzeżeniem zmian wprowadzonych za zgodą Wydzierżawiającego;

j) umieszczenia urządzeń nagłaśniających na zewnątrz pawilonu poza tarasem przy pawilonie, w celu odtwarzania muzyki;

k) zmiany nazwy lokalu przedstawionej w Ofercie bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego;

l) braku utrzymywania toalety ogólnodostępnej z powodu innego niż awaria zgłoszona Wydzierżawiającemu;

za każde stwierdzone powyżej naruszenie, tj. każdy rozpoczęty dzień stwierdzonego naruszenia, Wydzierżawiający 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 1 kwietnia 2027 r., z wyłączeniem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wydzierżawiający lub zajścia przypadku Siły Wyższej, Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych zero groszy) za każdy dzień nie rozpoczęcia/nieprowadzenia działalności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

13.3 Łączna wysokość kar umownych naliczonych w danym roku kalendarzowym 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.

13.4 W przypadku, gdy Dzierżawca nie dostarczy na żądanie Wydzierżawiającego dokumentów zgodnie z pkt 5.3 lit. (k), (o), (p), (q), (u) oraz pkt 11.7 Wydzierżawiający każdorazowo naliczy karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych zero groszy) za każdy dzień zwłoki w stosunku do określonych terminów wskazanych w ww. postanowieniach Umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za każdy stwierdzony przypadek (za każdy dokument osobno)

13.5 W przypadku, gdy w danym roku obowiązywania Umowy suma kar umownych osiągnie limit, o którym mowa w pkt. 13.3, Wydzierżawiający będzie mieć prawo rozwiązania Umowy, bez okresu wypowiedzenia.

13.6 Niezależnie od przysługującego Wydzierżawiającemu prawa odstąpienia, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi brutto, określonemu w pkt 9.1, w przypadku niewydania Nieruchomości z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy pomimo upływu terminu, o którym mowa w pkt 16.1. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia przez Wydzierżawiającego odszkodowania za szkodę o wartości przewyższającej kwotę kary umownej.

13.7 W przypadku, gdy Dzierżawca naruszy zakaz organizacji wydarzeń o charakterze imprez masowych, imprez o charakterze zamkniętym, wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym, wydarzeń motorowych i samochodowych albo akcji i wydarzeń o charakterze promocyjnym i komercyjnym, w szczególności akcji samplingowych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, 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.

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, a Dzierżawca nie będzie mu tego utrudniał. 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 trzymiesięcznego 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 inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy;

d) odmowy komunalizacji.

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, sądowo-administracyjnych dotyczących Nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

15.3 Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

a) rażącego naruszenia kluczowych postanowień Umowy przez Dzierżawcę, tj. pkt 5.3(o), 5.3(p), 5.3(q), 5.3(v), 5.3(x);

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/odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

c) przekroczenia przez Dzierżawcę granic Nieruchomości;

d) realizacji 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 10.11;

g) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień wskazanych w pkt 11.

15.4 W przypadku naruszenia Umowy przez Dzierżawcę, w przypadku innym niż określony w pkt 15.1 - 15.3, Wydzierżawiający ma prawo wezwać Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 2 dni, pod rygorem wypowiedzenia Umowy. Niezaprzestanie naruszeń przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie będzie uprawniać Wydzierżawiającego 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, Wydzierżawiający 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) Wydzierżawiający 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 30 dni od dnia wygaśnięcia albo wypowiedzenia Umowy zwrócić Nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym (m.in. odtworzenie nawierzchni trawiastej na powierzchni ogródków gastronomicznych zgodnie ze sztuką ogrodniczą), a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na Nieruchomości (w tym usunąć: wszelkie elementy zagospodarowania, aranżacji i wyposażenia). Elementy wykończeniowe ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w budynkach, które są trwale z nimi związane stanowią część składową budynków. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji dokonanych w budynkach, wykonanych jego staraniem, jeżeli urządzenia te, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową budynków. Jednakże Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia budynków do stanu pierwotnego przez Dzierżawcę i na jego koszt. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wydzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania Nieruchomości, w szczególności do usunięcia wyposażenia, elementów aranżacji oraz innych 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 na co Dzierżawca wyraża zgodę.

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, Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w pkt. 9.11.

16.4 W przypadku, gdy po zakończeniu Umowy Wydzierżawiający zatrzyma jakiekolwiek 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.

17 OSOBY DO KONTAKTU

17.1 Dzierżawca wyznacza [następującą osobę do kontaktu/następujący sposób kontaktu]:

Imię nazwisko, telefon. ....., e- mail .....,

17.2 Wydzierżawiający wyznacza następujący sposób kontaktu:

e-maile ogólne: kontakt@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.

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-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 Korespondencja będzie wysyłana na ww. adresy za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana bezpośrednio za pisemnym poświadczeniem odbioru albo w sposób zgodnie z usługą rejestrowanego doręczenia elektronicznego (e-Doręczenia). Strony uznają korespondencję za skutecznie doręczoną najpóźniej z upływem terminu podanego w powtórnym zawiadomieniu (awizo) o możliwości odbioru przesyłki a w przypadku usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego (e-Doręczenia) w terminie określonym ustawą z dnia 18 listopada 2020 roku o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 3 z późn. zm.).

18.4 W kwestiach bieżących i niemających wpływu na sytuację prawną Stron, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej na wskazane w toku obowiązywania umowy na adresy e-mail osób kontaktowych wskazanych do realizacji Umowy.

19 ZMIANY UMOWY

Jakiekolwiek zmiany Umowy wymagają aneksu w formie pisemnej – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień pkt 5.2(c), 9.13, 10.8, 11.6, a także za wyjątkiem

zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez Wydzierżawiającego lub zmiany osób kontaktowych lub adresów, o których mowa w pkt 17 oraz 18.

20 DOSTĘP DO INFORMACJI PUBLICZNEJ

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.

21 DANE OSOBOWE

21.1 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).

21.2 Wykonanie niniejszej umowy jest związane /nie jest związane (zostawić właściwe) z powierzeniem przetwarzania danych osobowych.

21.3 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).

21.4 Udostępniane dane kontaktowe mogą obejmować: imię i nazwisko, adres e-mail, stanowisko służbowe i numer telefonu służbowego.

21.5 Każda ze Stron będzie administratorem danych kontaktowych, które zostały jej udostępnione w ramach Umowy.

21.6 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 Wydzierżawiającego w celu realizacji umowy.

21.7 Klauzule informacyjne (RODO), w tym „klauzula informacyjna dla reprezentantów, w tym pełnomocników oraz osób wskazanych do kontaktu, a także pracowników i współpracowników w związku z wykonaniem umowy" dostępne są na stronie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy 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 Wydzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

23 Klauzula informacyjna o obowiązywaniu Procedury zgłoszeń wewnętrznych Zamawiającego dostępna jest pod: https://zzw.waw.pl/wp-content/uploads/2024/10/Klauzula-informacja-o-obowiazywaniu-Procedury-zgloszen-wewnetrznych.pdf

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

23.2 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 – Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach/miedzywalu z wyznaczoną drogą dojazdu,

4) Załącznik nr 4 – Oferta,

5) Załącznik nr 5 – Informator,

Wydzierżawiający: **Dzierżawca:**

Załącznik nr 2
do umowy dzierżawy
nr …… z dnia ……2026r.

Warszawa, dnia……..

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

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

Dzierżawca:
……
……

otrzymuje:

nieruchomość gruntowa o powierzchni 530 m^2, częściowo zabudowana pawilonem, przeznaczona do dzierżawy w ramach Przetargu, stanowiąca własność m.st. Warszawy, oznaczonej w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr 12/6 z obrębu 5-02-06 uregulowana w księdze wieczystej nr WA4M/00192057/1, stanowiącej własność m.st. Warszawy zwana dalej „Nieruchomością", **z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

Nieruchomość zawiera się w granicach wykreślonych i oznaczonych kolorem fioletowym na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.

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 Wydzierżawiający.

w imieniu Dzierżawcy	w imieniu Wydzierżawiającego
protokół podpisali:	protokół podpisali:

Załącznik nr 3 do umowy dzierżawy nr …….. z dnia……

Zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach/miedzywalu

1. Na poruszanie się pojazdem mechanicznym 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 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 wjazdu oraz czas na jaki został wydany i termin zwrotu identyfikatora.
6. Zabrania się powielać identyfikator lub udostępniać osobom trzecim. W przypadku powzięcia przez ZZW informacji o naruszeniu ww. zakazu Identyfikator zostaje jego posiadaczowi odebrany, a kaucja nie zostanie zwrócona.
7. Tytułem zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielenia zgody na poruszanie się po parkach/bulwarach, Zarząd Zieleni m.st. Warszawy pobiera kaucję w wysokości:
   a) 1500 zł – przepustka jednodniowa,
   b) 3000 zł – przepustka do 3 dni,
   c) 6000 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 .....
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.

Załącznik nr 1 do umowy
dzierżawy

Szkic graficzny Nieruchomości i Obszaru Oddziaływania Działalności

