

UMOWA DZIERŻAWY Nr ZMW/UM/...../2025/DZM/.../D.....

Zawarta w dniu.....2025 r. pomiędzy **m.st. Warszawą, Pl. Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy**, reprezentowanym przez: **Panią Hannę Jakubowicz – Dyrektora Zarządu Mienia m.st. Warszawy** z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 62, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 08.11.2023 r. nr GP-OR.0052.3777.2023, zwanym dalej "Wydzierżawiającym",

a

..... (imię i nazwisko/nazwa, adres zamieszkania /miejsce prowadzenia działalności gospodarczej/siedziba, PESEL/REGON, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS) (wydruk z CEiDG/KRS stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy)  
zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”,  
zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

**§1**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania część gruntu działki o nr ewidencyjnym 7/6 z obrębu 1-10-27, stanowiącej własność Miasta St. Warszawy (opisaną w KW Nr WA5M/00457712/4), położoną w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Filipiny Płaskowickiej, wynoszącą 5 045,00 m<sup>2</sup>, w tym: 4 973,00 m<sup>2</sup> terenu utwardzonego oraz budynek administracyjny o powierzchni zabudowy 72,00 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 56,98 m<sup>2</sup>, zwaną dalej „nieruchomością/przedmiotem umowy/terenem”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami ABCDEFGHIJKLM na szkicu, który stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na plac targowy – tymczasowe targowisko.

3. Wydanie przedmiotu dzierżawy przez osobę działającą w imieniu Wydzierżawiającego nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w § 7 ust. 2 na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

**§ 2**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 1 roku, od dnia .....2025 r. do dnia.....2026 r.

2. Po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

### § 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto .....zł (słownie: .....). Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi .....zł (słownie:.....), w tym VAT.....zł (słownie:.....).

2. Strony ustalają miesięczny, że czynsz dzierżawny za okres od dnia ..... 2025 r. do dnia ... 2025 r. wynosi netto .....zł (słownie: .....). Kwota ta będzie powiększona o należny podatek VAT. Kwota czynszu dzierżawnego za okres od dnia ..... 2025 r. do dnia ... 2025 r. wraz z podatkiem VAT wynosi .....zł (słownie:.....), w tym VAT.....zł (słownie:.....).

3. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego prowadzone w Banku Handlowym w Warszawie S.A. Nr 64 1030 1508 0000 0005 5004 1006 w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

4. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

### § 4

1. Miasto Stołeczne Warszawa realizując obowiązek wynikający z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy.

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

3. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5 i § 11 ust. 2-3, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 2-3 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. 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 dzierżawnego brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 2-3, płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu bezumownego korzystania z nieruchomości, za okres od dnia zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia protokolarnego zwrotu nieruchomości, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.

5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wydierżawiającego. *Powyższe nie dotyczy dzierżawców będących konsumentami, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.*

## § 5

Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku kalendarzowym, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku kalendarzowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

## § 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w kwocie równej dwukrotnej wysokości czynszu dzierżawnego brutto, określonej w § 3 ust.1.

2. Kaucja zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego: Nr 67 1030 1508 0000 0005 5004 1049 w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

3. W przypadku nie uiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3a. Wydierżawiający może w każdym czasie dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

3b. W przypadku, o którym mowa w ust. 3a, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.

3c. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 3b, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3d. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

4. W przypadku wyrażenia przez Wydierżawiającego zgody, o której mowa w § 11 ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, powiększonej zgodnie z § 11 ust. 2-3, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnej zgody od Wydierżawiającego, doręczonej zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.

5. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 4, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty prowadzenia tego rachunku, po zakończeniu umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

## **§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty: czynszu dzierżawnego, odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy, obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu umowy bądź w razie jej rozwiązania lub wygaśnięcia oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 4 – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie doręczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta. Przez doręczenie rozumie się doręczenie dokonane zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, przy czym na potrzeby niniejszego ustępu doręczenie uznaje się za dokonane w dniu wpływu oświadczenia do sekretariatu Wydierżawiającego, a w przypadku wysłania aktu notarialnego przesyłką poleconą, datą jego doręczenia będzie data stempla pocztowego.

## **§ 8**

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 3, § 6 ust. 3, 3c, 5, § 9 ust. 1 i ust. 2 pkt 7) – 10) oraz w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w przepisie § 10 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego) lub w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.

2. W przypadku powtarzających się naruszeń któregośkolwiek z zapisów § 9 ust. 2 pkt 1) – 6) Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i § 11 umowy, przeznaczenia nieruchomości do zbycia, realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacji inwestycji publicznych, w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.

4. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3, w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.

## § 9

1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

2. Wyzierżawiający nie wyraża zgody:

- 1) na otwieranie bram na nieruchomość i dopuszczanie do ruchu pojazdów na nieruchomości przed godziną 5.00 rano i po godzinie 21.00 wieczorem, a także na prowadzenie jakiejkolwiek działalności na terenie nieruchomości (handel, sprzątanie, pobyt osób w tych godzinach);
- 2) na umieszczanie przez Dzierżawcę na ogrodzeniu terenu: reklam, napisów, innych oznaczeń, wywieszania ogłoszeń, szyldów, plakatów, neonów i jakichkolwiek innych przedmiotów, za wyjątkiem informacji o godzinach funkcjonowania o powierzchni nie większej niż 8,00 m<sup>2</sup>;
- 3) na umieszczanie przez osoby trzecie, w tym osoby prowadzące handel, na ogrodzeniu terenu: reklam, napisów, innych oznaczeń, wywieszania ogłoszeń, szyldów, plakatów, neonów i jakichkolwiek innych przedmiotów. Dzierżawca ma obowiązek usuwania nośników tych treści niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 24 godzin od otrzymania wezwania, o którym mowa w ust. 3 poniżej;
- 4) na pozostawianie na nieruchomości namiotów po zakończonym dniu handlowym, za wyjątkiem namiotów odpowiednio zabezpieczonych przed wpływem niekorzystnych warunków atmosferycznych, w szczególności poprzez mocowanie do podłoża w sposób uniemożliwiający przemieszczanie pod wpływem wiatru. Nie dopuszcza się zabezpieczania namiotów poprzez ich owijanie folią;

- 5) na pozostawianie ław, stołów, skrzyń i innych konstrukcji służących do ekspozycji towarów na terenie targowiska po zakończonym handlu. Zakaz ten nie dotyczy obiektów pozostawianych w zamkniętych namiotach, posiadających pełne przesłony. Zabrania się wykorzystywania w tym celu przesłon i obiektów, które nie są elementami konstrukcji namiotu;
- 6) na wykorzystywanie terenu jako miejsc parkingowych dla samochodów, z których nie odbywa się handel;
- 7) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
- 8) 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;
- 9) na organizowanie pomiędzy godz. 23.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji;
- 10) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych.

3. O stwierdzonym przypadku naruszenia zapisów § 9 ust. 2 Wyzdierżawiający niezwłocznie poinformuje Dzierżawcę drogą korespondencji elektronicznej na wskazany przez niego adres e-mail: ....., wzywając jednocześnie do zaprzestania naruszania postanowień umowy.

## **§ 10**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) korzystania z Przedmiotu umowy zgodnie z celem wynikającym z niniejszej umowy;
- 2) zapewnienia funkcjonowania Przedmiotu umowy w taki sposób, aby prowadzona na nim działalność handlowa nie zakłócała miru domowego okolicznych mieszkańców w godzinach ciszy nocnej tj. w godzinach od 22.00 do 6.00;
- 3) zagospodarowania nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczenia ciągów komunikacji wewnętrznej, wyznaczenia miejsc do handlu bezpośrednio z samochodów oraz wyznaczenia i oznaczenia w widoczny sposób miejsc dla zaplecza sanitarnego oraz pojemników na odpady – niezwłocznie lecz nie później niż w terminie do 1 miesiąca od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy;
- 4) zadbania o spójny i estetyczny charakter terenu, w szczególności poprzez posadowienie na terenie nieruchomości namiotów, zadaszeń, parasoli i innych elementów mających na celu wydzielenie poszczególnych miejsc targowych i ich ochronę przed warunkami

- atmosferycznymi wyłącznie w kolorach jasnych, o jednolitej kolorystyce – niezwłocznie lecz nie później niż w terminie do 1 miesiąca od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy;
- 5) wygrodzenia nieruchomości zgodnie z jej granicami uwidocznionymi na załączniku nr 2 do niniejszej umowy, estetycznym, trwałym ogrodzeniem z elementów modułowych, trwale zamocowanych w gruncie, posiadającym bramy wjazdową i wyjazdową oraz furtki gwarantujące bezpieczeństwo ruchu osób – niezwłocznie lecz nie później niż w terminie do 1 miesiąca od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy;
  - 6) zapewnienia na własny koszt możliwości korzystania z ogólnodostępnego zaplecza sanitarnego na terenie Przedmiotu umowy (w tym toalet z dostępem do zimnej i ciepłej wody do mycia rąk oraz dostępu do osobnego ujęcia bieżącej wody zimnej dla prowadzących handel) i utrzymywania go w czystości w godzinach funkcjonowania tymczasowego targowiska;
  - 7) zamknięcia bram oraz furtek najpóźniej o godzinie 21.00 każdego dnia;
  - 8) utrzymania porządku i czystości na dzierżawionym terenie, w tym do uprzątnięcia terenu w ciągu dwóch godzin po zakończeniu dnia handlu (nie później niż do godz. 21.00 każdego dnia) poprzez usunięcie do pojemników na odpady wszystkich odpadów biologicznych oraz wszelkich innych nieczystości w postaci skrzynek, opakowań, torebek plastikowych oraz elementów służących do ekspozycji towarów, z wyłączeniem elementów pozostawianych w zamkniętych namiotach posiadających pełne zasłonięcie lub samochodach, z których odbywa się handel;
  - 9) zapewnienia, w ramach zawartej umowy, wywiezienia z terenu odpadów nie rzadziej niż w każdy poniedziałek najpóźniej do godziny 12.00 (nie dotyczy dni ustawowo wolnych od pracy, w takim przypadku odpady powinny zostać wywiezione w najbliższym dniu roboczym, najpóźniej do godziny 12.00);
  - 10) pozyskania na własny koszt projektu rozproszczenia i zabezpieczenia instalacji elektrycznej, opracowanego przez osobę uprawnioną oraz wykonania go w sposób zgodny z projektem po jego akceptacji przez Wyzierżawiającego – niezwłocznie lecz nie później niż w terminie do 2 miesięcy od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy;
  - 11) zapewnienia na własny koszt ochrony Przedmiotu umowy;
  - 12) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości - w tym zakresie, na żądanie Wyzierżawiającego, Dzierżawca ma również obowiązek przedstawienia Wyzierżawiającemu kopii deklaracji podatkowej lub zaświadczenia o zwolnieniu z obowiązku uiszczania podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
  - 13) zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci (w tym zakresie, na żądanie Wyzierżawiającego, Dzierżawca ma również obowiązek przedstawienia Wyzierżawiającemu kopii umowy na wywóz śmieci), dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy;
  - 14) ubezpieczenia własnego mienia znajdującego się na terenie przedmiotu umowy na własny koszt;

- 15) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 16) utrzymania w należyтым stanie budynku i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym oraz zabezpieczenia istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienia ich w przypadku zniszczenia;
- 17) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 18) uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych i innych urządzeń, z wyłączeniem realizacji zobowiązań Dzierżawcy wynikających bezpośrednio z niniejszej umowy;
- 19) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie, z wyłączeniem udostępniania terenu w ramach prowadzenia placu targowego – tymczasowego targowiska;
- 20) wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości dzierżawionej wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym utrzymania czystości i porządku przez: uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości dzierżawionej, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości dzierżawionej. Obowiązek ten nie dotyczy chodników, na których jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych.

## **§ 11**

1. Za wyjątkiem udostępniania terenu w ramach prowadzenia placu targowego – tymczasowego targowiska, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wdzierżawiona nieruchomość.

2. W przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1 Dzierżawca może udostępnić do 50% powierzchni przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cel tożsamy z określonym w umowie dzierżawy, przy czym czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% czynszu, jednak nie mniej niż 50% obowiązującej dla danego terenu minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto.

3. W uzasadnionych przypadkach Wyzierżawiający może wyrazić zgodę na poddzierżawę przez Dzierżawcę do 20% gruntu będącego przedmiotem dzierżawy na cel inny niż określony w umowie



dzierżawy, przy czym czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% minimalnej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto dla celu poddzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1-3 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.

5. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydierżawiającego, o której mowa w ust. 1-3.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, zapisu zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.

7. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 2-3 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

## **§ 12**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren.

2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.

3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego jakiejkolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiejkolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, chyba że awaria powstanie z jego winy.

5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

## **§ 13**

1. Wydierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu nieruchomości.

2. Z przeprowadzonej kontroli, każdorazowo, zostanie sporządzona notatka służbowa.

3. Wydierżawiający ma prawo kontroli stanu utrzymania czystości na nieruchomości oraz przestrzegania warunków umowy każdego dnia i o każdej godzinie, bez uprzedniej zapowiedzi. Podstawą do uznania przez wydierżawiającego, że nie zostały dotrzymane postanowienia umowne

może być dokumentacja zdjęciowa w formie plików zawierających metadane dotyczące godziny i daty wykonania zdjęcia.

#### **§ 14**

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 dni od dnia zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z upływem okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 3 i ust. 4 zwrócić nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a w szczególności do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy, lub do zatrzymania naniesień. Dokonanie niezbędnych napraw i uporządkowanie nieruchomości, w tym usunięcie naniesień w myśl zdania poprzedniego, może się odbyć bez upoważnienia sądu.

2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust. 1. W przypadku, gdy upływ terminu, o którym mowa w ust. 1 przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego najpóźniej następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.

3. W przypadku nie dokonania zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 4.

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.

#### **§ 15**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:  
Wydierżawiający – ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa,  
Dzierżawca – .....

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, w szczególności dotyczących stwierdzonych naruszeń przestrzegana postanowień i warunków niniejszej umowy, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej na wskazane poniżej adresy e-mail:

Wydzierżawiający – [sekretariat@zmw.waw.pl](mailto:sekretariat@zmw.waw.pl),

Dzierżawca - .....

## **§ 16**

Jakiegolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 5 oraz § 11 ust. 7 niniejszej umowy, a także za wyjątkiem zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez Wydierżawiającego lub zmiany adresów, o których mowa w § 15 ust.1.

## **§ 17**

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane 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, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem danych osobowych jest Prezydent m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem zawartym w zdaniu drugim. Wydierżawiający oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych Dzierżawcy, w sytuacji, w której jest on osobą fizyczną (w tym osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą), a także danych osobowych osób, które Dzierżawca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy.

3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje zawarte w §....., załączniku nr .... do niniejszej umowy stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą (wyłącznie w przypadku osoby prowadzącej działalność gospodarczą).

## **§ 18**

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

## **§ 19**

Umowa została zawarta w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze otrzymuje Dzierżawca, a 2 egzemplarze Wydierżawiający.

**Dzierżawca:**

**Wydierżawiający:**

### Załączniki:

- wydruk z CEiDG/KRS (zał. nr 1)
- szkic sytuacyjny (zał. nr 2)
- wzór aktu notarialnego (zał. nr 3)
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (zał. nr 4)
- inne załączniki w razie konieczności

Zarząd Mienia m.st. Warszawy, informuje, że zgodnie z brzmieniem przepisu § 8 ust. 3 Załącznika nr 1 do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 811/2017 z dnia 5 maja 2017 r. „ZASADY WYDZIERŻAWIANIA DO TRZECH LAT NIERUCHOMOŚCI M.ST. WARSZAWY I NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA, DLA KTÓRYCH ORGANEM REPREZENTUJĄCYM WŁAŚCICIELA JEST PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY”, dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach dostosowanie wzoru umowy dzierżawy do stanu faktycznego, o ile nie pozostanie to w sprzeczności z zasadami określonymi w tym załączniku.