

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu w Warszawie, pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez **Pana Arkadiusza Łapkiewicza – Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych,** z siedzibą w Warszawie (00-261) przy ul. Podwale 23, na podstawie pełnomocnictwa Nr GP-OR.0052.2420.2015 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 maja 2015 r.

a

Panią/Panem....., zamieszkałą/łym w Warszawie (...-.....), przy, zwaną/ym dalej „**Dzierżawcą**”,

w wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego o następującej treści:

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** przyjmuje do korzystania grunt niezabudowany o powierzchni **12,50 m²**, stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście, przy **Al. Wyzwolenia**, będący częścią działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 119** z obrębu **5-05-07**, zwany dalej „przedmiotem umowy”. Przedmiot umowy oznaczony jest na szkicu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy liczbą **65**.
2. Przedmiot umowy zostaje wydzierżawiony z przeznaczeniem na **zorganizowanie przez Dzierżawcę miejsca postojowego** bez prawa wzniesienia na nieruchomości budynków lub budowli trwale związanych z gruntem.
3. Wydanie przedmiotu umowy przez osobę działającą w imieniu **Wydzierżawiającego** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia **zawarcia niniejszej umowy jednak nie wcześniej niż od dnia 1 lutego 2024 r.** do dnia **31 stycznia 2027 r.**
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość, objęta dotychczasową umową dzierżawy, **Dzierżawca** powinien złożyć **Wydzierżawiającemu** pisemny wniosek nie później niż 3 miesiące przed dniem zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu cywilnego. Gdy z wnioskiem o dzierżawę przedmiotu umowy zwróci się więcej niż jeden wnioskodawca, umowa dzierżawy na przedmiot umowy zostanie zawarta z podmiotem wybranym po przeprowadzeniu nowego konkursu ofert.
3. Po 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:), co odpowiada stawce netto zł (słownie:) za 1m² dzierżawionego gruntu. 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. Stawka czynszu określona w ust. 1 ustalona została na podstawie rozstrzygniętego w dniu r., konkursu ofert na dzierżawę terenu położonego przy Al. Wyzwolenia w celu zorganizowania miejsca postojowego.
3. Wpłaty z tytułu czynszu dzierżawnego należy dokonywać z góry, przelewem na konto Wydzierżawiającego nr **88 1030 1508 0000 0005 5089 0003**, w terminie do 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia

faktury. Przy czym płatności czynszu za pierwszy okres rozliczeniowy należy dokonać w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

4. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu **Wydierżawiający** naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Dzierżawca**, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego miesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty **Wydierżawiającemu** wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy za okres od dnia zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi 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 w związku z art. 694 Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku złożenia przez **Dzierżawcę** wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i odmowy zawarcia kolejnej umowy dzierżawy przez **Dzierżawcę** wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości będzie naliczane zgodnie z ust. 3 od dnia odmowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.
5. W razie złożenia przez **Dzierżawcę** wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i niepoinformowania na piśmie przez **Wydierżawiającego** o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez **Dzierżawcę** z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu cywilnego.
6. W przypadku poinformowania **Dzierżawcy** przez **Wydierżawiającego**, po zakończeniu niniejszej umowy, o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od upływu terminu, o którym mowa w § 12 ust. 1, do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości lub eksmisji, będzie naliczane zgodnie z ust.3.
7. **Dzierżawca** nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy. Powyższe nie dotyczy dzierżawców będących konsumentami, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 5

1. **Wydierżawiający** ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu **Dzierżawca** będzie poinformowany w formie pisemnego oświadczenia **Wydierżawiającego**. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy **Dzierżawca** nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku nieprzeprowadzenia aktualizacji w danym roku aktualizacja w roku następnym będzie przeprowadzona stopniowo, tzn. w pierwszej kolejności będzie aktualizowany czynsz w oparciu o wskaźnik z roku,

w którym aktualizacja nie była przeprowadzona, a następnie kwota będzie zaktualizowana o wskaźnik obowiązujący w danym roku.

3. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy, która wymagałaby zawarcia odrębnego aneksu.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń **Wydzierżawiającego** wynikających z umowy, **Dzierżawca** zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu brutto, określone w § 3 ust. 1, w kwocie zł (słownie:)
2. Na poczet kaucji, przyjmuje się wadium w wysokości **200,00 zł**, wpłacone przez **Dzierżawcę** z tytułu przystąpienia do konkursu ofert.
3. Kwota w wysokości zł (słownie:), stanowiąca różnicę pomiędzy kaucją należną a wadium wpłaconym przez **Dzierżawcę**, zostanie wpłacona przelewem na depozytowy rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** nr **69 1030 1508 0000 0005 5089 0054**, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
4. **Wydzierżawiający** może w każdym czasie dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczeniu czynszu i innych roszczeń **Wydzierżawiającego** wynikających z niniejszej umowy, na co **Dzierżawca** wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez **Wydzierżawiającego** części lub całości kaucji z tytułów, o których mowa w ust. 1, **Dzierżawca** zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od **Wydzierżawiającego**.
6. W czasie trwania dzierżawy **Dzierżawca** nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. W przypadku nieuiszczenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 3 lub nieuzupełnienia jej w terminie określonym w ust. 5 **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
8. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona **Dzierżawcy** wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy o prowadzenie rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty prowadzenie tego rachunku, po zakończeniu umowy i po dokonaniu protokółarnego zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

§ 7

1. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust. 7 oraz § 8 związku z art. 667 i art. 694 Kodeksu cywilnego) oraz w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.
2. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień § 9 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, a także w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowo-administracyjnych dotyczących dzierżawionej nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń.
3. Umowa może być rozwiązana przez **Dzierżawcę** z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia uzasadnionych okoliczności życiowych uniemożliwiających dalsze korzystanie przez **Dzierżawcę** z przedmiotu umowy.

§ 8

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot umowy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy bez zgody **Wydzierżawiającego**, jak również oddać przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić, pod rygorem rozwiązania przez

Wydierżawiającego bez zachowania **okresu wypowiedzenia**. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłby przedmiot umowy.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z przedmiotem dzierżawy;
- 2) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z celem wynikającym z umowy;
- 4) utrzymania przedmiotu umowy w należytym stanie oraz dokonywania w uzgodnieniu z Zarządem Terenów Publicznych, na własny koszt, remontów niezbędnych do zachowania go w dobrym stanie technicznym;
- 5) uzyskania pisemnej zgody **Wydierżawiającego** do wzniesienia jakichkolwiek obiektów budowlanych lub instalowania urządzeń technicznych i innych urządzeń na dzierżawionym gruncie.

§ 10

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. **Dzierżawcy** nie przysługuje od **Wydierżawiającego** jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1; wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstała 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.

§ 11

Wydierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren przedmiotu umowy.

§ 12

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany w następnym dniu po wygaśnięciu, rozwiązaniu niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływów okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 5 ust. 1 oraz § 7 ust. 2 i 3 lub w przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 2, od dnia poinformowania przez **Wydierżawiającego** o odmowie zawarcia kolejnej umowy po zakończeniu niniejszej umowy, zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie **Wydierżawiającego** wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku **Wydierżawiający** będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko **Dzierżawcy**.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 będzie protokół zdawczo-odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust. 1. W przypadku, gdy ten termin przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.

3. W przypadku niedokonania protokólnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, **Wydierżawiającemu** przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystania naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu przedmiotu umowy lub eksmisji.
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.

§ 13

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wydierżawiający – Zarząd Terenów Publicznych, ul. Podwale 23, 00-261 Warszawa,
Dzierżawca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę, za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora, za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru.
4. W kwestiach bieżących i niemających wpływu na sytuację prawną Stron, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej na wskazane w toku obowiązywania umowy adresy e-mail.
5. Dzierżawca wskazuje następujący adres e-mail do kontaktu i doręczania faktur:
.....

§ 14

Jakiegokolwiek zmiany umowy, jej wypowiedzenie, rozwiązanie lub odstąpienie od umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem postanowień § 5 niniejszej umowy, a także za wyjątkiem zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego przez **Wydierżawiającego** lub zmiany adresów, o których mowa w § 13 ust.1 i 5.

§ 15

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 ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r., poz. 902).

§ 16

Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem Danych Osobowych jest Zarząd Terenów Publicznych, 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.

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby **Wydierżawiającego**.

§ 18

Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **Wydierżawiający** i jeden **Dzierżawca**.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA