

**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 m<sup>2</sup>**, stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście, przy **ul. Grabowskiego**, będący częścią działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 71/3** z obrębu **5-05-02**, zwany dalej „przedmiotem umowy”. Przedmiot umowy oznaczony jest na szkicu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy liczbą **11**.
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** 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 1m<sup>2</sup> 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 ul. Grabowskiego 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 **Wydzierżawiający** 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 **Wydzierżawiającemu** 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 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 **Wydzierżawiającego** 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 **Wydzierżawiającego**, 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. **Wydzierżawiający** 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 **Wydzierżawiającego**. 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 uiszczania czynszu i innych roszczeń **Wydzierżawiającego** wynikających z umowy, **Dzierżawca** zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu brutto, określonego 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 uiszczaniu 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 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. **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, sądowno-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 **Wydzierżawiającego** 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 **Wydzierżawiającego** 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 **Wydzierżawiającego** jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1; wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. **Wydzierżawiający** 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. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

## § 11

**Wydzierżawiający** 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 **Wydzierżawiającego** o odmowie zawarcia kolejnej umowy po zakończeniu niniejszej umowy, zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie **Wydzierżawiającego** wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku **Wydzierżawiający** 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 nie pogorszonym 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 protokółarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, **Wydzierżawiającemu** 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 nieruchomości, w tym zwiększających jej wartość lub użyteczność. **Dzierżawcy** nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot wartości nakładów poniesionych na nieruchomości 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 **Wydzierżawiającego**.

**§ 18**

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

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**