

Projekt UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniur. pomiędzy

Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, reprezentowane na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m. st. Warszawy z dnia przez Dyrektora WCSM Agrykola –, zwanym dalej „Wydierżawiającym” reprezentowanym przez:

1. - Dyrektor WCSM Agrykola

Adres do korespondencji: WCSM Agrykola, ul. Myśliwiecka 9 , 00-459 Warszawa

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą,

wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, ze stałym miejscem wykonywania działalności gospodarczej w przy ul.

NIP....., REGON, PESEL

lub

..... z siedzibą w

wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy W, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: NIP:, kapitał zakładowy: reprezentowana przez

zwaną dalej „Dzierżawcą”

§1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania budynek wolnostojący z tarasem o powierzchni 121 m² + taras 115 m², stanowiący własność miasta st. Warszawy we władaniu WCSM Agrykola, położony w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Aleja Tomasz Hopfera 2 , oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer 10 z obrębu 5-06-12 (*opisany w KW Nr 189117*)**Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na małą gastronomię.**

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia **14-04-2023** do dnia **31-12-2023**.
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. 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 Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie **netto** (słownie:), co odpowiada stawce netto (słownie) za 1m² dzierżawionego gruntu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. **Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi**) zł., w tym VAT zł (słownie:).
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego: 92 1030 1508 0000 0005 5011 3058 w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, *niezależnie od terminu doręczenia faktury*.
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP nr

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 3 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
5. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT). Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec m.st. Warszawy.

§ 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 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 będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego lub zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości miasta st. W-wy

2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 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, określone w § 3.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego: 92 1030 1508 0000 0005 5011 3058 w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie złożenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy, w terminie 14 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.
5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w przedmiocie umowy, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych
6. Wydzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 5, na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.
7. W czasie trwania umowy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

§ 7

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, że treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość czynszu, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.

§ 8

1. Wyzierzawiający może dzierzawę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust. 3 oraz § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego), a także wynikających z innych przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Umowa może być rozwiązana za miesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia lub za porozumieniem stron.
3. Umowa może być rozwiązana za miesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia lub za porozumieniem stron.

§ 9

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierzawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierzawy bez zgody Wyzierzawiającego.

§10

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat (woda i energia elektryczna) , podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
- 2) zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących wywozu śmieci,
- 3) ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt,
- 4) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
- 5) utrzymania w należyтым stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- 6) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganej prawem zgody Biura Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy,
- 7) uzyskania pisemnej zgody Wyzierzawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym.
- 8) uzyskania zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierzawionej nieruchomości przez osoby trzecie.

§11

1. Wyzierzawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierzawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.

3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wydierżawiającego, jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§12

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wydierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
3. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50%.
4. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust.3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej.

§13

1. 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 powstanie z jego winy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb m.st. Warszawy.

§ 14

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

§ 15

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, 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 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone

w § 4 ust. 3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji.

4. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 3 za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.

§ 16

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Wdzierżawiający – 00-459 Warszawa, ul. Myśliwiecka 9
Dzierżawca – 00-459 Warszawa, Aleja Tomasz Hopfera 2
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 doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 17

Wdzierżawiający informuje, że administratorem Pani danych osobowych jest WCSM Agrykola. Kontakt z inspektorem ochrony danych osobowych zapewniony jest korespondencyjnie na adres: 00-542 Warszawa ul. Mokotowska 55 oraz poprzez adres e-mail: mbfo.iod@um.warszawa.pl.

Pani dane osobowe są przetwarzane w ramach określonych przepisami prawa zgodnie z wymogiem ustawowym i warunkiem umownym na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i c RODO. Pani dane osobowe są przechowywane do czasu realizacji celów oraz zgodnie z prawem.

W związku z przetwarzaniem Pani danych osobowych przysługuje Pani prawo dostępu do treści swoich danych, do ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania i przenoszenia, a także prawo do wniesienia sprzeciwu, oraz inne uprawnienia w tym zakresie wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych przysługuje Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych. Dane będą przechowywane na terenie Unii Europejskiej, nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą przekazywane państwom trzecim.

§ 18

Jakiegolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 oraz § 12 ust. 3.

§ 19

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

§ 20

Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 1 egzemplarz Wydierżawiający.

Dzierżawca:

Wydierżawiający: