

UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

Zawarta w dniu.....r. pomiędzy **Żoliborskim Domem Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy** z siedzibą w Warszawie (kod 01-551) przy ul. Mickiewicza 22, NIP: 5252915954, zwanym dalej "Wydzierżawiającym", reprezentowanym przez:  
**Iwonę Mirosław – Dolecką Dyrektora Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy** działającego w oparciu o powołanie Nr GP-OR.0050.1009.2022 z 30.06.2022 r. udzielone przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy  
a

..... (imię i nazwisko/nazwa, adres zamieszkania /miejsce prowadzenia działalności gospodarczej/siedziba, PESEL/REGON, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS) .....  
..... zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”,  
zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

**§1**

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt zabudowany obiektem Prochowni Północnej o powierzchni 150 m<sup>2</sup>, stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Warszawie w Dzielnicy Żoliborz, przy ulicy Krasińskiego 15, oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej numer 63 z obrębu 7-01-11, zwany dalej „nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami ABCDA na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.

2. Nieruchomość zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną (mała gastronomia).

3. Wydanie przedmiotu dzierżawy przez osobę działającą w imieniu Wydierżawiającego nastąpi po spełnieniu warunków opisanych w § 7 ust. 2 na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

**§ 2**

4. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia .....do dnia 30 września 2026 r.

5. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość, objęta dotychczasową umową dzierżawy, Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek nie później niż na 3 miesiące przed datą zakończenia dotychczasowej umowy dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

6. Jakkolwiek przebudowa istniejącego na nieruchomości budynku oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów i innych urządzeń wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego,

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.

7. 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

8. Strony ustalają *miesięczny/roczny* czynsz dzierżawny w kwocie netto .....zł (słownie: .....), co odpowiada stawce netto ..... zł (słownie: ..... ) zł za 1m<sup>2</sup> dzierżawionego gruntu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT. Kwota *miesięcznego/rocznego* czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi .....zł (słownie:.....), w tym VAT.....zł (słownie:.....).

9. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydzierżawiającego: Bank Polska Kasa Opieki S.A. nr rachunku 34 1240 1037 1111 0011 2430 6216 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.

10. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

### § 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiający naliczy *odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych*.

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 trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy wraz z *odsetkami ustawowymi za opóźnienie/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 dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie, zaktualizowanego zgodnie

z § 5 niniejszej umowy, 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 ustawowymi za opóźnienie/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.

4. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania 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), płatnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy wraz z *odsetkami ustawowymi za opóźnienie/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. W przypadku poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego, po zakończeniu niniejszej umowy, o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości naliczanego zgodnie z ust. 3, po upływie 7 dni od poinformowania go o odmowie zawarcia kolejnej umowy, do dnia protokolarnego zwrotu nieruchomości lub eksmisji. Do upływu ww. 7 dni dotychczasowy Dzierżawca będzie wnosił wynagrodzenie równe kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5.

6. 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 uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego 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 rachunek bankowy Wydzierżawiającego: Bank Polska Kasa Opieki S.A. nr rachunku 34 1240 1037 1111 0011 2430 6216 w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

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

3a. 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.

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 Wydzierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.

3c. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 3b, Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego zgody, o której mowa w §11 ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, powiększonej zgodnie z §11 ust. 2-5, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnej zgody od Wydzierżawiającego, doręczonej zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3.

5. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 4, Wydzierżawiającemu 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/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. 3, 4 i 5 – 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 kancelarii Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, 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. 2, § 6 ust. 3, 3c, 5 oraz § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego) lub w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.

2. 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.

3. 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 Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

4. Wydierżawiający nie wyraża zgody:

- 1) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych.

## § 10

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa;
- 2) zawarcia umów i porozumień z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę wody i odbiór ścieków, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy;
- 3) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz swojego mienia znajdującego się na nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru, na własny koszt, przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca

- zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 7 dni od momentu jej podpisania;
- 4) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości przez okres trwania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wyzierzawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia OC, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia OC poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 7 dni od momentu jej podpisania;
  - 5) przestrzegania przepisów prawa, 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;
  - 6) zabezpieczenia istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienia ich w przypadku zniszczenia;
  - 7) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
  - 8) uzyskania pisemnej zgody Wyzierzawiającego-na-przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych i innych urządzeń;
  - 9) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie;
  - 10) z uwagi na fakt, że Prochownia Północna stanowi zabytek wszelkie prace polegające na umieszczaniu tablic, reklam, napisów, urządzeń technicznych oraz podejmowanie innych działań, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, poza udzieleniem pisemnej zgody Wyzierzawiającego, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840) wymagają uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz organu administracji architektoniczno-budowlanej;
  - 11) przestrzeganie porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy (w tym przeprowadzanie bieżących napraw i konserwacji) oraz uporządkowanie i doprowadzenie go do stanu sprzed umowy, zgodnie z przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałość o sąsiedni teren i jego sprzątnięcie. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1469) oraz uchwała nr LXI/1631/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 1968). Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy mobilnych usytuowanych na dzierżawionym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz

zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymianie worków i wywozu nieczystości – w okresie od 1 kwietnia do 30 października każdego roku obowiązywania umowy, co najmniej 2 razy dziennie, a w pozostałym okresie- przynajmniej 1 raz dziennie; a także na zmiataniu, odśnieżaniu, uprzątnięciu błota, lodu i innych zanieczyszczeń. Wyzierżawiający nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem dzierżawionym. W przypadku stwierdzenia przez Wyzierżawiającego, że na terenie parku zalegają śmieci pochodzące z działalności Dzierżawcy, na każde wezwanie Wyzierżawiającego, Dzierżawca będzie je niezwłocznie sprzątał;

- 12) zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu dzierżawy i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.
- 13) bezwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadamiania Wyzierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku, jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wyzierżawiającego o szkodzie, Wyzierżawiający może wystąpić do Dzierżawcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niewykonania zobowiązania do powiadomienia. Dzierżawca jest zobowiązany do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w przedmiocie dzierżawy.
- 14) pilnowania, aby na teren przedmiotu dzierżawy nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na terenie, jeśli zostaną wniesione) jakiegokolwiek niebezpiecznych materiałów, których posiadanie jest zabronione przez polskie prawo lub przepisy wydane przez organy władz samorządowych.
- 15) do wykonywania w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, na własny koszt i we własnym zakresie, po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu Wyzierżawiającego, następujących bieżących napraw budynku:
  - a) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
  - b) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
  - c) konserwacji lub naprawy grzejników, podgrzewaczy wody, urządzeń sanitarnych m.in.: mis ustępowych urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest budynek;
  - d) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania budynku, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych;
  - e) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w budynku;
  - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
  - g) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
  - h) odnawiania budynku wewnątrz gwarantującego utrzymanie budynku w należytej czystości, w tym malowania ścian, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
  - i) napraw i konserwacji innych urządzeń będących na wyposażeniu budynku niezbędnych do jego prawidłowego użytkowania.



- 16) bieżącego utrzymania czystości w okresie kwiecień – październik każdego roku obowiązywania umowy:
- a) teren uprzątnięty z zanieczyszczeń i opadłego z drzew posuszu do godziny 8:00;
  - b) w piątki, soboty i niedziele w godz. 16:00-18:00 - dodatkowe sprzątanie wraz z opróżnianiem koszy i wywozem zanieczyszczeń;
  - c) kosze na śmieci: opróżnione, wymienione worki foliowe do godziny 8:00;
  - d) ławki czyste, umyte z zabrudzeń, nieprzewidzianych nieczystości, ekskrementów ptasich, zalegającej na ławkach wody (np. poranna rosa), graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego- punkt dot. wszystkich elementów ławki np. drewnianych, metalowych, żeliwnych
  - e) kosze na śmieci czyste, umyte z zabrudzeń wewnątrz i na zewnątrz, graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego
  - f) przesunięte lub przewrócone ławki i kosze ustawione na właściwe miejsce;
  - g) utrzymana czystość w najbliższym otoczeniu ławek: uprzątnięte nieprzewidziane nieczystości pod ławkami (np. wymiociny), usunięte chwasty i drobne zanieczyszczenia (np. niedopałki, kapsle, potłuczone szkło),
  - h) zasypane doły wykopane przez psy;
  - i) rozrzucone kretowiska;
  - j) usunięte samosiewy;
  - k) wygrodzienia zabezpieczające rabaty i krzewniki (oraz warkocze z chrustu) a także elementy oznaczeń zasięgu ogródka gastronomicznego poprawione i stabilnie zamontowane w gruncie.
- 17) bieżącego utrzymania czystości w okresie listopad-marzec każdego roku obowiązywania umowy:
- a) teren uprzątnięty z zanieczyszczeń i opadłego z drzew posuszu do godziny 9:00;
  - b) kosze na śmieci: opróżnione, wymienione worki foliowe do godziny 9:00;
  - c) ławki czyste, umyte z zabrudzeń, nieprzewidzianych nieczystości, ekskrementów ptasich, zalegającej na ławkach wody (np. poranna rosa), graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego;
  - d) kosze na śmieci czyste, umyte z zabrudzeń wewnątrz i na zewnątrz, graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego
  - e) przesunięte lub przewrócone ławki i kosze ustawione na właściwe miejsce;
  - f) utrzymana czystość w najbliższym otoczeniu ławek: uprzątnięte nieprzewidziane nieczystości pod ławkami (np. wymiociny), usunięte chwasty i drobne zanieczyszczenia (np. niedopałki, kapsle, potłuczone szkło);
  - g) zasypane doły wykopane przez psy;
  - h) rozrzucone kretowiska;
  - i) usunięte samosiewy;
  - j) wygrodzienia zabezpieczające rabaty i krzewniki (oraz warkocze z chrustu) a także elementy oznaczeń zasięgu ogródka gastronomicznego poprawione i stabilnie zamontowane w gruncie.

## **§ 11**

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomości.

## **§ 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 Wydzierżawiającego jakiegokolwiek 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. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, chyba że awaria powstanie 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.

## **§ 13**

Wydzierżawiający 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.

## **§ 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. 2 i ust. 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 nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie nanieśienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku

Wydzierżawiający 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 nie pogorszonym 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. 3.

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 – Żoliborski Dom Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, ul. Mickiewicza 22, 01-551 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 powtórnym zawiadomieniu (awizo) o możliwości odbioru przesyłki.

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.

## § 16

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – 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 § 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 902).

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 Dyrektor Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz 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.

## § 19

1. W przypadku:

- a) każdej zmiany sposobu zagospodarowania dzierżawionego terenu, w szczególności nieuprawnionego korzystanie z terenu poza obszarem dzierżawionej nieruchomości, ulokowania dodatkowych naniesień na terenie, użycia znaków i informacji marketingowych, na które Wydierżawiający nie wyraził zgody,
- b) organizowania pomiędzy godzinami 23:00-7:00 okazjonalnych uroczystości lub imprez 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,
- c) nieprzestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy (w tym przeprowadzania bieżących napraw i konserwacji), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, i postanowieniami umowy, jak również braku dbałości o sąsiedni teren,

- d) wjazdu lub zaparkowania na terenie parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów i osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców) bez Identyfikatorów wydanych przez ZZW,
- e) stwierdzenia przez Wydzierżawiającego wykonania przez Dzierżawcę prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji przedmiotu dzierżawy lub utratę gwarancji,
- f) umieszczenia, bez zgody Wydzierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam,
- g) umieszczenia na terenie parku różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykaczy, winderów, itp.
- h) za każde stwierdzone naruszenie w/w zakazów lub obowiązków Wydzierżawiającego naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1500 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych)

2. W przypadku stwierdzenia przez pracownika m.st. Warszawy zaparkowania lub wjazdu na teren Parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez Identyfikatorów wydanych przez ZZW, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,-zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia powyższego zakazu.

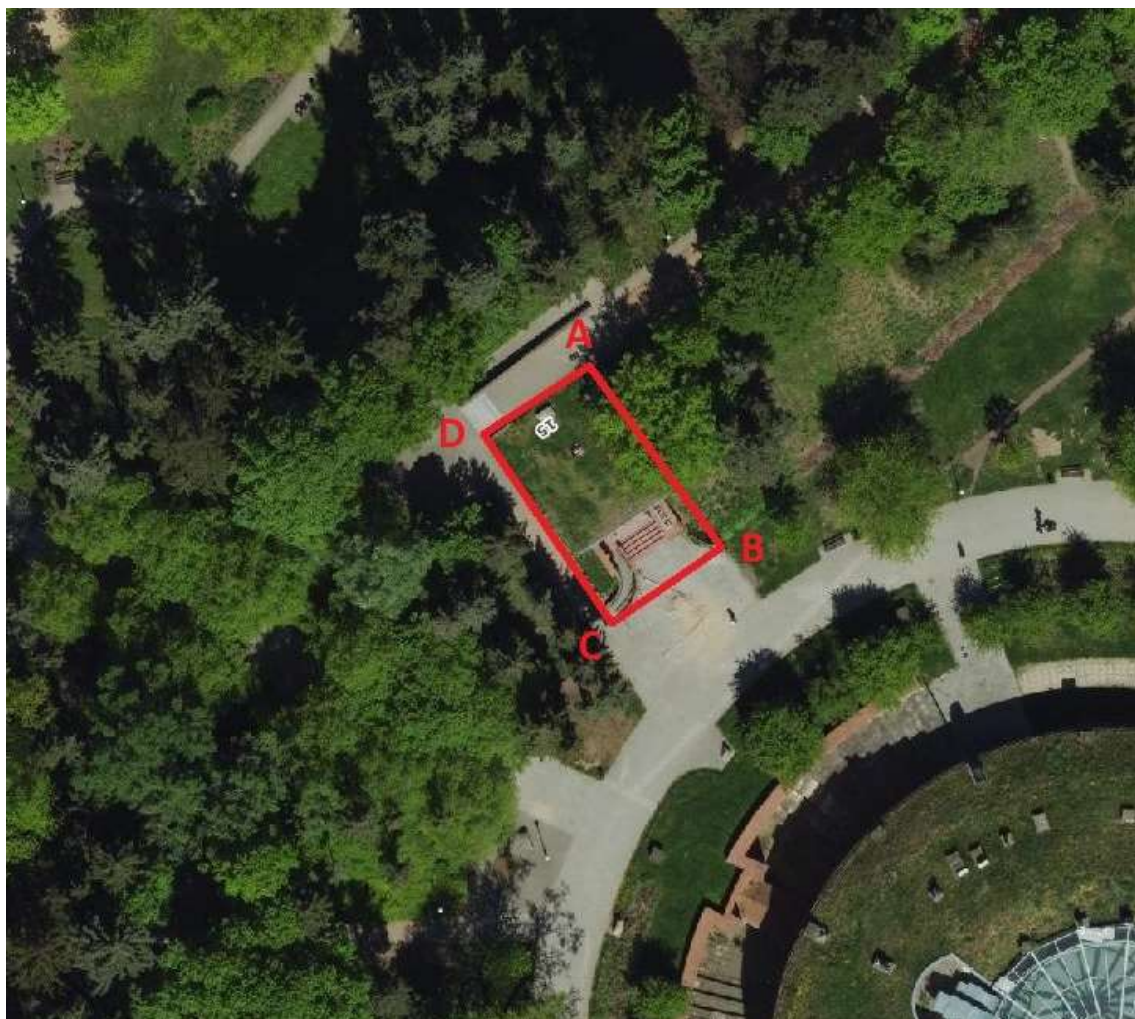
3. W przypadku stwierdzenia naruszeń dotyczących organizowania wydarzeń pomiędzy godzinami 23:00- 7:00, umieszczenia znaków marketingowych bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,-zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych) za każdy nośnik oraz za każde wydarzenie.

## **§ 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 Wydzierżawiający.



Warszawa, dnia

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

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

**Dzierżawca**

.....  
.....

otrzymuje:

teren o powierzchni 150 m<sup>2</sup> zabudowany obiektem Prochowni Północnej w Parku Żeromskiego, stanowiący własność m.st. Warszawy, położony w Dzielnicy Żoliborz, przy ul. Krasieńskiego 15 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej (mała gastronomia), na okres od dnia ..... do dnia .....

Z dniem przekazania terenu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem terenu w należytym porządku przechodzą na Przejmującego.

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:

Wzór treści do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego

o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 §1 pkt 4 i 5 kpc

§ 1. Stawający oświadcza, że w dniu ..... zawarł z Żoliborskim Domem Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy (dalej „**Wydierżawiający**”) umowę dzierżawy nr....., w treści której zobowiązał się do:

- 1) zapłaty na rzecz **Wydierżawiającego** zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego w terminie *do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego/ 10-tego pierwszego miesiąca kalendarzowego każdego kolejnego roku obowiązywania umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych*, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości *w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie /miesięcznie w wysokości dwukrotności 1/12 rocznego czynszu dzierżawnego brutto/ miesięcznie w wysokości sumy dwukrotności dziennej kwoty czynszu dzierżawnego brutto za każdy dzień* 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,
- 2) zwrotu **Wydierżawiającemu** nieruchomości stanowiącej część działki ew. nr 63 z obrębem 7-01-11 o powierzchni 150m<sup>2</sup>, zabudowanej obiektem Prochowni Północnej w Parku Żeromskiego, położonej w Warszawie przy ulicy Krasińskiego 15- po zakończeniu dzierżawy w dniu .....r., bądź w razie jej wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia.

§ 2. Pan/Pani ..... oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **Wydierżawiającego** zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego w terminie *do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego/ 10-tego pierwszego miesiąca kalendarzowego każdego kolejnego roku obowiązywania umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych*, innych opłat wynikających z umowy dzierżawy oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości *w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawnego brutto miesięcznie/miesięcznie w wysokości dwukrotności 1/12 rocznego czynszu dzierżawnego brutto/ miesięcznie w wysokości sumy dwukrotności dziennej kwoty czynszu dzierżawnego brutto za każdy dzień* 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 siedmiokrotność czynszu dzierżawnego 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 wystane przez **Wydierżawiającego** 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 dzierżawy. **Wydierżawiający** będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy.

§ 3. Pan/Pani ..... oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku zwrotu nieruchomości opisanej w § 1 pkt 2 po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy.