

UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

Zawarta w dniu.....r. pomiędzy **m.st. Warszawą/Skarbem Państwa dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy**, zwanym dalej "Wydzierżawiającym", reprezentowanym przez:

.....  
działającym na podstawie pełnomocnictwa .....  
a

..... (imię i nazwisko/nazwa,  
adres/siedziba, nr dow. osobistego, Pesel/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP,  
KRS)

..... zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt (*zabudowany – opis zabudowy / niezabudowany*) o powierzchni ....., stanowiący własność ....., położony w Warszawie w Dzielnicy ....., przy ulicy ....., oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer ..... z obrębu ..... (*opisany w KW Nr .....*), zwany dalej „nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami ..... na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.

2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na .....

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

**§ 2**

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia ..... do dnia .....

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 na 3 miesiące przed datą zakończenia dotychczasowej umowy dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

3. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego na nieruchomości budynku oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego, poprzedzonej uzyskaniem pozytywnej opinii komórki organizacyjnej właściwej do spraw architektury i budownictwa. Zgoda

Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

4. 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: ..... ) zł 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. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydierżawiającego: .....w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, (bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy).

3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

### § 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie lub 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 i § 11 ust. 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 lub podwyższonego zgodnie z § 11 ust. 5 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

umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności.

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) 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 Kodeksu cywilnego.

5. 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 § 14 ust. 1, do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości lub eksmisji, będzie naliczane zgodnie z ust.3.

6. 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**

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 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 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 wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu brutto, określone w § 3 ust. 1.

2. Kaucja zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego: ..... w terminie 10 dni roboczych 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 wykorzystania przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.

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

4. 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 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. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy 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 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie została zawarta.

## § 8

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, § 6 ust. 3 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 doręczona 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, sądowo-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.

2. 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 z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy;
- 3) ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt (*dotyczy nieruchomości zabudowanych*);

- 4) 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;
- 5) utrzymania w należytym stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie nie pogorszonym oraz zabezpieczenie istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia;
- 6) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 7) uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego na rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych i innych urządzeń;
- 8) uzyskania pisemnej zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie;
- 9) 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. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, 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. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wyzdierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy oraz na cel inny niż określony w umowie dzierżawy.

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

4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wyzdierżawiającego, 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.

5. W przypadku uzyskania zgody Wyzdierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50%.

6. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 5 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 Wyzdierżawiającego 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. Wyzdierżawiający 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.

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

## **§ 13**

Wyzdierżawiający 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 wygaśnięcia, rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 oraz poinformowania przez Wyzdierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy, zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzdierżawiającego 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 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 terminie, o którym mowa w ust. 1. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.

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

## **§ 15**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:  
Wydierżawiający – .....  
Dzierżawca – .....

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.

3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru.

## **§ 16**

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust. 5 niniejszej umowy.

## **§ 17**

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1764), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

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 fizycznej 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:**