*Załącznik nr 2*

**UMOWA DZIERŻAWY**

Zawarta w dniu .........................................r. pomiędzy **miastem stołecznym Warszawa Ursynowskim Centrum Sportu i Rekreacji w Warszawie, ul. Pileckiego 122, prezentowanym przez:**

**………………………… - dyrektora UCSiR, zwanym dalej** "Wydzierżawiającym"

działający na podstawie pełnomocnictwa Nr

…………………………………………………..

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 wkreślonych i oznaczonych literami ………………………….. na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na …………………………….

……………………………………………………………………………………………..

**§ 2**

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia ………..……… do dnia …………………
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego. 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 wygaśnięciu umowy.

**§ 3**

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto ……...…….…..zł. (słownie ………………………………..…), co odpowiada stawce netto …… zł. (słownie ……………..)zł 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 …………….. (słownie: ………………………..…….) zł., w tym VAT ….………..zł. (słownie…………………..) zł
2. Wpłat z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydzierżawiającego: ……………………………………..w terminiedo dnia 10-tego każdego miesiąca, *niezależnie od terminu doręczenia faktury (dotyczy tylko tych dzierżawców, którym wystawiana jest faktura)*
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

**§ 4**

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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.
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 uiścił kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, określonemu w § 3.
2. Kaucja została złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydzierżawiającego
3. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku, w terminie 14 dni od daty dokonania protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

**§ 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 umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 i 4 – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 7 dni pod dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w ust. 1.
4. Niedotrzymanie terminu podanego w pkt.3 , powoduje utratę wadium przez Dzierżawcę ( kaucja podlega zwrotowi) oraz ponowne przekazanie gruntu do procedury najmu.

**§ 8**

1. Wydzierżawiający może dzierżawę 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 trzymiesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i 12, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.

**§ 9**

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

**§10**

Dzierżawca zobowiązany jest do:

* 1. ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
	2. zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy,
	3. przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
	4. utrzymania w należytym stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
	5. 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,
	6. uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym, przy czym załatwienie wszelkich formalności wymaganych odrębnymi przepisami leży po stronie Dzierżawcy.
	7. uzyskania zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie.

**§11**

1. Wydzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania 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 z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wydzierżawiającego, jakiekolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

**§12**

1. Bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem, których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu, do której Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiekolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wydzierżawiający 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**

Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, 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 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, Wydzierżawiającemu 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: Wydzierżawiający – ………………………………..

Dzierżawca – ………………………………………

1. 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.
2. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

**§ 17**

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

**§ 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 siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 19**

Umowa została zawarta w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 2 egzemplarze Wydzierżawiający.

Dzierżawca Wydzierżawiający

Załącznik Nr 1

do umowy dzierżawy

treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego

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

1. Stawający oświadcza, że w dniu .................................... zawarł z **miastem stołecznym Warszawa** - Ursynowskim Centrum Sportu i Rekreacji umowę dzierżawy nr........... w treści, której zobowiązał się zwrócić **miastu stołecznemu Warszawa** działkę nr ………. z obrębu..........o powierzchni ...........m2, położoną w Warszawie przy ulicy ...............- po wygaśnięciu dzierżawy w dniu .................**r**. ----------------------------------------------

1. 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 wydania terenu opisanego w §1 po zakończeniu dzierżawy. --------------------------------------------------
2. Pan/Pani ............................. oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami 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 warunkiem prowadzenia egzekucji, co do całości lub części roszczenia będzie niezapłacenie czynszu dzierżawnego we wskazanym w umowie terminie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ustalonym terminie po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, a m.st. Warszawa - Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.

Warszawa, dnia

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

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

**Dzierżawca**

............................................................................................................................................................................................................................................................

otrzymuje:

teren o powierzchni .................. m2,stanowiący własność miasta stołecznego Warszawy, położony w Dzielnicy ....................... przy ul..............................................................................

z przeznaczeniem na...................................................................................................................,

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: |