

Umowa dzierżawy nieruchomości na cele związane z planem filmowym nr *[numer umowy]*

W dniu *[data zawarcia umowy]* w Warszawie pomiędzy:

Miasto stołeczne Warszawa, Plac Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525 – 22 – 48 – 481, reprezentowane na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m. st. Warszawy z dnia *[data udzielenia pełnomocnictwa]* nr *[nr udzielonego pełnomocnictwa]* przez Pana/Panią *[imię i nazwisko dyrektora placówki oświatowej]* – Dyrektora *[wyłącznie nazwa placówki oświatowej]*, *[adres placówki oświatowej]*, zwanej dalej Wyzdierżawiającym

A

[Nazwa spółki sp. j. sp. k. sp. p. sp. z o.o. SA.], *[adres]*, NIP: *[numer nip]*, KRS: *[numer krs]*, reprezentowanym przez *[reprezentacja zgodnie z danymi w krs]*,

zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wyzdierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania nieruchomość gruntową wraz z budynkiem, położoną w Warszawie przy ulicy *[nazwa ulicy]*, Dzielnicy Mokotów, w części oznaczonej na załączniku nr 1 stanowiącym szkic nieruchomości oraz budynku (jego części) oddanym w dzierżawę, zwany dalej „Nieruchomością”.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na związane z realizacją przez Dzierżawcę planu filmowego do filmu/serialu *[nazwa]*.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.
4. Przedmiotem umowy są także urządzenia stanowiące wyposażenie budynku znajdującego się na Nieruchomości.
5. Harmonogram udostępnienia Nieruchomości na cele filmowe przez Wyzdierżawiającego na rzecz Dzierżawcy będzie następował na zasadach uzgodnionych między stronami, tj. w określonych dniach i godzinach w zależności od potrzeb Dzierżawcy.
6. Wyzdierżawiający na podstawie uzgodnień między stronami co do dni, w których Dzierżawca korzystał z planu filmowego, będzie uprawniony do wystawienia faktury na rzecz Dzierżawcy.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się na: *[data od – do]*
2. Rozbudowa lub przebudowa istniejącego budynku, a także trwałe zwiększenie wartości Nieruchomości wymaga uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego. Zgoda Wyzdierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień do prowadzenia danej działalności bądź też dokonania określonych naniesień. 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. Dzierżawca jest uprawniony do przesunięcia poszczególnych urządzeń oraz mebli wchodzących w zakres przedmiotu dzierżawy wyłącznie w zakresie uzgodnionym z Wydierżawiającym. Najpóźniej w dniu zakończenia umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia wszystkich urządzeń oraz mebli na ich pierwotne miejsce.

§ 3

1. Kwota dziennego czynszu wraz z podatkiem VAT za przedmiot dzierżawy wynosi *kwota brutto* zł (słownie *słownie*), tj. *kwota netto* zł netto plus podatek VAT w wysokości *kwota podatku* zł (słownie *słownie*) przy stawce (*procentowa stawka VAT*)%.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia czynszu dzierżawnego ustalonego z uwzględnieniem stawki, o której mowa w ust. 1 oraz okresu trwania umowy dzierżawy, o którym mowa w § 2 umowy. Na koniec danego miesiąca, na podstawie wykazu ilości dni, w których Dzierżawca korzystał z Nieruchomości, zostanie wystawiona faktura w imieniu Miasta Stołecznego Warszawa na rachunek bankowy o numerze *numer rachunku bankowego* prowadzony przez Bank Handlowy w Warszawie S.A, ul. Senatorska 16, 00-923 Warszawa z 14 dniowym terminem płatności.
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP nr *numer nip*.
5. Czynsz dzierżawy o którym mowa w ust. 1, zawiera zryczałtowane koszty zużycia mediów, tj. z tytułu energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia ciepła oraz wywozu odpadów komunalnych.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec m.st. Warszawy.

§ 5

Wydierżawiający oświadcza, iż niniejsza umowa nie stanowi tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ewentualna zgoda na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane wydawana jest w osobnym oświadczeniu o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane przez właściwą jednostkę organizacyjną m. st. Warszawy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, po uprzednim zapoznaniu się z zakresem i rodzajem prac budowlanych.

§ 6

1. W przypadku zawarcia umowy powyżej 10 dni, tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wnieść zabezpieczenie w uzgodnionej z Wydierżawiającym jednej z form (tj. przelew środków na depozytowy rachunek bankowy, gwarancja

bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa) w wysokości równej wynosi *kwota brutto* zł (słownie *słownie*),.

2. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie pieniężnej przelewem, zabezpieczenie powinno zostać uiszczone na depozytowy rachunek bankowy: *numer rachunku bankowego* w terminie do 5 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. Pozostałe formy zabezpieczenia powinny być wniesione w terminie do 5 dni od dnia zawarcia umowy.
3. W przypadku braku wniesienia zabezpieczenia w terminie wskazanym w ust. 2 Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wynajmujący może złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu ww. trybie w terminie do 90 dni od dnia zaistnienia przesłanki uzasadniającej rozwiązanie umowy najmu.
4. Niewykorzystane zabezpieczenie zostanie zwrócone Dzierżawcy po zakończeniu okresu obowiązywania umowy oraz po rozliczeniu umowy. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie pieniężnej, Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy należność pieniężną wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku, w terminie 14 dni od daty dokonania protokólnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

§ 7

Dzierżawcy przysługuje prawo do korzystania z wizerunku Nieruchomości i urządzeń wchodzących w jego zakres na cele związane z serialem/filmem, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy.

§ 8

Wyzierżawiający może dzierżawę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych, a także wynikających z innych przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego.
2. Wyzierżawiający nie wyraża zgody:
 - a) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych,
 - b) 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;
 - c) umieszczenie na Nieruchomości jakichkolwiek nośników reklamowych;

- d) na prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży alkoholu, wyrobów tytoniowych oraz innych produktów sprzecznych z dobrymi obyczajami, naruszających godność człowieka lub dyskryminujących z jakiegokolwiek powodu.

§10

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ubezpieczenia swojego sprzętu na Nieruchomości na własny koszt,
- 2) przestrzegania obowiązków wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych;
- 3) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu i na wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym.
- 4) zachowania się w sposób kulturalny na terenie Nieruchomości, palenia tytoniu w miejscach do tego przeznaczonych wskazanych przez Wydierżawiającego;
- 5) pokryciu do pełnej wysokości wszelkich szkód wyrządzonych w mieniu Wydierżawiającego.

§11

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Nieruchomości w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg budynku lub dzierżawionego terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1.

§12

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, 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. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, postanowienia 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 Wyzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% za powierzchnię objętą taką umową, o ile powierzchnia ta nie przekracza 50% dzierżawionej Nieruchomości. W pozostałych przypadkach podwyższenie czynszu liczone będzie w odniesieniu do całej powierzchni dzierżawionej Nieruchomości.
6. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 5, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

§ 13

1. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne Nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§ 14

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

§ 15

1. Po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wyzierżawiający 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 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, Wyzierżawiającemu 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.

§ 16

Wszelkie oświadczenia Stron umowy składane w wykonaniu postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym na następujące adresy:

- ze strony Wdierżawiającego: [nazwa i adres placówki oświatowej]

- ze strony Dzierżawcy: dane jak w komparycji umowy

Brak pisemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji, w razie zwrotu korespondencji bez doręczenia, wywołuje skutek doręczenia pod adresem wskazanym zgodnie z ww. danymi.

§ 17

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności.

§ 18

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 2001r. o dostępie do informacji publicznej, 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 [numer załącznika] do niniejszej umowy stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą (wyłącznie w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą).
4. Niniejsza umowa nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych przez Wdierżawiającego.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ogólne warunki umowy dzierżawy obowiązujące u Wdierżawiającego nie mają zastosowania do niniejszej umowy.
3. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wdierżawiającego.

§ 20

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 1 egzemplarz Wdierżawiający.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA