

Umowa najmu nr

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy

Miastem Stołecznym Warszawa z siedzibą Plac Bankowy 3/5, 00 – 950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640, reprezentowanym przez:

.....
zwanym w treści Umowy „Wynajmującym”,

a

.....
zwaną w treści Umowy „Najemcą”,
reprezentowaną przez:

.....
o następującej treści :

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze do używania, obiekt pływający o nazwie „SAUNA WISŁA” zlokalizowany w dzielnicy Śródmieście, na miejscu cumowniczym w basenie barkowym w Porcie Czerniakowskim.

Dane charakterystyczne obiektu pływającego:

- 1) wymiary zewnętrzne L x B x H = 9 x 4 x 4,3 m,
- 2) powierzchnia użytkowa wewnętrzna: 18,6 m²,
- 3) powierzchnia terenu (wody) zajęta pod obiekt: 36 m²,

zwany dalej „sauną pływającą”, „Sauną Wisła” lub „przedmiotem najmu”.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że sauna pływająca, o której mowa w § 1 niniejszej Umowy, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami osób trzecich.
2. Sauna pływająca zostanie wydana Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy po dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 16. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego sauny pływającej, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się na saunie pływającej. Stan Sauny Wisła opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu Umowy najmu i po zwrocie sauny pływającej przez Najemcę.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji sauny pływającej, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji Sauny Wisła, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów itp.

§ 3

1. Sauna Wisła będzie wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w niej działalności polegającej na świadczeniu usługi saunowania, w tym w ilości godzin tygodniowo bezpłatnie dla mieszkańców. Wynajmujący dopuszcza wzbogacenie sesji/ceremonii saunowania o aktywności tj. joga, pilates, czy zajęcia relaksacyjne, wzbogacając tym samym ofertę rekreacyjno-sportową przestrzeni Portu Czerniakowskiego. W obiekcie obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gastronomicznej. Zasady udostępniania sauny pływającej szczegółowo określa Regulamin konkursu stanowiący załącznik nr 8 do Umowy.

2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia Sauny Wisła, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć w obiekcie pływającym Sauna Wisła działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie nie późniejszym niż do dnia
4. Ponad 30-dniowe przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. 3, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania Umowy przez Wynajmującego za wypowiedzeniem.
5. Najemca, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, nie może umieszczać nośników reklamowych np.: szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy ani osób trzecich na obiekcie Sauna Wisła. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów itp. od wewnątrz jak i na zewnątrz obiektu.

§ 4

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej Umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) ścisłego przestrzegania zapisów Regulaminu korzystania z obiektu pływającego SAUNA WISŁA, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy;
Zmiana zapisów Regulaminu korzystania z obiektu pływającego SAUNA WISŁA, nie stanowi zmiany Umowy i może zostać wprowadzona poprzez pisemne poinformowanie Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę;
 - 2) przestrzegania warunków gwarancji Sauny Wisła określonych w Załącznikach nr 5 i 6 do Umowy najmu, m.in. zapewnienia w budynku odpowiednich warunków: temperatury **minimum 10°C oraz wilgotność poniżej 65%**. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zapisów Instrukcji użytkowania i warunków gwarancji obiektu pływającego Sauna Wisła stanowiących Załącznik nr 5 do Umowy oraz do ponoszenia kosztów okresowych przeglądów technicznych wykonywanych w odstępach 3 miesięcznych. Wszystkie szkody wynikłe z braku realizacji postanowień Instrukcji obciążają Najemcę.
 - 3) używania Sauny Wisła z należytą starannością, zgodnie z przepisami BHP i p.poż.;
 - 4) używania Sauny Wisła zgodnie z przeznaczeniem obiektu oraz prowadzenia w niej wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, zgodnie z przepisami prawa, w sposób nie zakłócający funkcjonowania innych użytkowników Portu Czerniakowskiego w zgodzie z zasadami współżycia społecznego;
 - 5) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Sauny Wisła, oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji;
 - 6) przestrzegania porządku i czystości w przedmiocie najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z uzupełnianiem artykułów higieniczno-sanitarnych i innych niezbędnych środków czystości takich jak: szczotki do zmiatania, mopy do mycia podłóg, ścierki, pasty oraz proszki do mycia, wkłady zapachowe, mydła w płynie, ręczniki papierowe, papier toaletowy, szczotki do muszli sedesowych, itp. ;
Częstotliwość sprzątanía powinna być nie mniejsza niż zdefiniowana w Wytycznych dotyczących wymagań sanitarno-higienicznych dla saun opracowanych przez Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego - Państwowy Zakład Higieny, Zakład Higieny Środowiska (Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy).
 - 7) zapewnienia dobrego stanu i wyglądu oraz porządku na obiekcie pływającym, urządzeniach cumowniczych, trapie etc. Ponadto obowiązkiem Najemcy będzie zapewnienie stałej czystości w godzinach funkcjonowania obiektu na terenie i w bezpośrednim otoczeniu (nadbrzeżu) przedmiotu najmu.
 - 8) nieoddawania sauny pływającej w podnajem, do bezpłatnego używania, jak również nierozporządzania w inny sposób bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W

- przypadku wyrażenia zgody przez Wynajmującego na zawarcie powyższych umów, czynsz najmu zostanie dodatkowo podwyższony o 50%. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.
- 9) przestrzegania przepisów żeglugowych oraz stosowania się do poleceń funkcjonariuszy Policji Rzecznej, inspektorów Urzędu Żeglugi Śródlądowej, służb RZGW oraz innych służb porządkowych i kryzysowych pod rygorem możliwego rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia;
 - 10) złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ponoszenia opłaty w zadeklarowanej wysokości a także do selektywnego zbierania powstałych na terenie miejsca cumowniczego odpadów komunalnych i przekazywania tych odpadów podmiotowi wybranemu przez m.st. Warszawę. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy¹;
 - 11) ubezpieczenia Przedmiotu Umowy na własny koszt zgodnie z zapisami § 6;
 - 12) realizacji przedstawionego Wynajmującemu programu stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy najmu,
 - 13) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i decyzji, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
 - 14) przestrzegania ograniczeń, nakazów i zakazów ustanowionych w związku z wystąpieniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, wywołującym chorobę COVID -19.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli sauny pływającej, dokonywanych przez upoważnionych pracowników Wynajmującego, w zakresie stanu jej utrzymania, sposobu użytkowania i zgodności prowadzonej przez Najemcę działalności z Umową. Kontrole odbywać się będą w obecności przedstawiciela Najemcy, po uprzednim mailowym lub pisemnym poinformowaniu Najemcy. Z przeprowadzonej kontroli każdorazowo sporządzony zostanie protokół, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół z kontroli może stanowić podstawę do naliczenia Najemcy kar umownych określonych w § 17 Umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw posadzek i okładzin ściennych,
 - 2) napraw drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub naprawy podgrzewaczy wody, miski klozetowej, umywalki z syfonem, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest obiekt pływający,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z Sauny Wisła, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania oświetlenia w saunie pływającej (żarówki, LED, lampy),
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz napraw urządzeń sanitarnych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania sauny pływającej gwarantującego utrzymanie jej w należytej czystości.

¹ Uchwała nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy.

2. Bieżące naprawy, o których mowa w ust. 1 wymagają uprzedniego pisemnego poinformowania i zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do bezzwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 24 godzin, powiadomienia Wynajmującego o wszelkich awariach, szkodach oraz sytuacjach niestandardowych w przedmiocie najmu zauważonych przez Najemcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku jeśli Najemca nie powiadomi Wynajmującego o szkodzie, Wynajmujący może wystąpić do Najemcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niewykonania zobowiązania do powiadomienia. Najemca jest zobowiązany do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w Przedmiocie najmu. W przypadku awarii instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, lub pieca sauny należy obiekt natychmiast wyłączyć z eksploatacji.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w obiekcie pływającym istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
Dokonywanie zmian naruszających w sposób trwały substancję sauny pływającej (m.in. wbijanie gwoździ, montaż jakichkolwiek elementów na ścianach i sufitach, wymiana okien, drzwi, przebudowywanie otworów, wykonywać trwałą przebudowę układu wnętrza, wymiany elementów obiektu i wyposażenia zainstalowanego przez Wynajmującego) **jest zabronione**.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w Saunie Wsła, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzanie ścieków.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do obiektu pływającego, spowodowanej działaniami Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w obiekcie pływającym. Zabezpieczenie obiektu pływającego przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w obiekcie pływającym od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) zawarcia i utrzymania przez cały okres obowiązywania Umowy najmu na własny koszt, ubezpieczenia przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk obejmującego szkody polegające na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia na skutek zdarzenia o charakterze losowym i niepewnym. Zakres ubezpieczenia powinien obejmować m. in. ryzyko utraty, zniszczenia lub uszkodzenia podczas eksploatacji przedmiotu najmu na akwenach wodnych, oraz w okresie wyłączenia z eksploatacji.
Zakres ubezpieczenia powinien obejmować szkody powstałe wskutek m.in.
 - a) wywrócenia się lub zatonięcia przedmiotu najmu,
 - b) kolizji z Inną jednostką pływającą,
 - c) uderzenia o nabrzeże lub inne obiekty stałe lub pływające w okresie eksploatacji przedmiotu najmu,
 - d) ognia,
 - e) wybuchu,
 - f) działania fali wywołanej nadmierną prędkością przechodzących jednostek pływających (tzw. kolizja bez kontaktu),
 - g) uszkodzenie przedmiotu najmu przez osoby trzecie podczas postoju,
 - h) kradzieży lub rabunku mienia lub wyposażenia obiektu.

Warunkiem akceptacji polisy przez Wynajmującego jest, aby określona w niej suma ubezpieczenia w odniesieniu do Przedmiotu najmu nie była niższa niż jego wartość rynkowa.

Aktualna, na dzień podpisania Umowy najmu, wartość rynkowa przedmiotu najmu to 500 000,00 zł.

- 2) zawarcia na swój koszt Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania mienia oraz wszelkiej prowadzonej działalności objętej Umową najmu.
Okres ubezpieczenia powinien obejmować cały okres obowiązywania Umowy najmu. W przypadku ubezpieczenia w ramach polis o okresie ubezpieczenia krótszym, niż okres obowiązywania Umowy najmu, najemca zobowiązany jest zapewnić ciągłość ochrony ubezpieczeniowej w kolejnych okresach ubezpieczenia.
Minimalna suma gwarancyjna powinna wynosić nie mniej niż 1 000 000 zł na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia.
Ochrona ubezpieczeniowa powinna obejmować:
- a) odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w związku z posiadaniem oraz eksploatacją obiektu pływającego;
 - b) odpowiedzialność cywilną za szkody wynikające z czynu niedozwolonego ubezpieczonego oraz z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez ubezpieczonego zobowiązania,
 - c) odpowiedzialność cywilną za szkody na osobie oraz za szkody na mieniu,
 - d) odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego za wypadki ubezpieczeniowe, które miały miejsce w okresie ubezpieczenia,
 - e) szkody wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa,
 - f) odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego z tytułu prowadzonej działalności oraz z tytułu posiadania mienia z włączeniem odpowiedzialności cywilnej za prowadzone przez ubezpieczonego lub na jego zlecenie prace budowlano-montażowe, remontowe lub związane z adaptacją przedmiotu najmu na prowadzoną działalność w szczególności odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego za szkody w ruchomościach należących do Wynajmującego użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu lub oraz innych o podobnym charakterze (oc najemcy).

2. Zarówno w przypadku ubezpieczenia mienia (pkt 1 powyżej), jak również ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (pkt 2 powyżej) Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii dokumentów ubezpieczenia potwierdzających fakt zawarcia ww. umów ubezpieczenia, jak również potwierdzających opłacenie składek najpóźniej na 7 dni przed datą podpisania Umowy najmu, a w przypadku odnowienia polisy na kolejny okres ubezpieczenia, w terminie 7 dni przed datą wygaśnięcia bieżącej polisy. Treść w/w polis ubezpieczeniowych podlega akceptacji Wynajmującego.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia awarii, szkody oraz jakiegokolwiek sytuacji niestandardowej mającej wpływ na funkcjonowanie sauny pływającej, Najemca zobowiązany jest do bezzwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 24 godzin, powiadomienia Wynajmującego o zdarzeniu na adres mailowy: pzagajewski@zzw.waw.pl zgodnie z procedurą opisaną w ust 4 poniżej.
2. Niezależnie od czynności wymienionych w pkt 1, Najemca zobowiązany jest do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w przedmiocie najmu. W przypadku awarii instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, lub pieca sauny należy obiekt natychmiast wyłączyć z eksploatacji.

3. W wypadku zaniechania przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1 i 2 powyżej, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy oraz ewentualnej utraty gwarancji na saunę pływającą.
4. Zgłoszenie awarii, szkody oraz jakiegokolwiek sytuacji niestandardowej mającej wpływ na funkcjonowanie obiektu pływającego powinno nastąpić poprzez wypełnienie karty zgłoszenia zawierającej szczegółowy opis zdarzenia, datę wystąpienia zdarzenia oraz okoliczności wystąpienia zdarzenia.
5. Wynajmujący, na podstawie dokonanego przez Najemcę zgłoszenia, dokona zgłoszenia do Gwaranta.
6. Najemca zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do udostępnienia obiektu celem dokonania ekspertyzy przez Gwaranta.
7. Procedurę reklamacji szczegółowo określa Instrukcja użytkowania i warunki gwarancji obiektu pływającego stanowiąca załącznik nr 5 oraz Warunki gwarancji wyposażenia pomieszczenia sauny stanowiące załącznik nr 6.
8. W przypadku zgłoszenia nieuzasadnionej reklamacji lub w przypadku, gdy usterka nie wynika z wad fabrycznych urządzenia, Najemca pokryje koszty dojazdu i koszty pracy pracowników Gwaranta w kwocie nie mniejszej niż 500 zł/os/h i 100 zł/km dojazdu w każdą stronę, jak również koszty związane z wykonaniem napraw serwisowych nie objętych gwarancjami oraz koszty wynikające z naturalnego zużycia eksploatacyjnego.
9. Za czas wyłączenia sauny pływającej z użytkowania z uwagi na naprawy gwarancyjne, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu najmu. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może jednak ulec przedłużeniu do dwóch miesięcy w sytuacjach szczególnie skomplikowanych - w takim wypadku Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić o tym Najemcę z podaniem przyczyny przedłużenia terminu rozpatrzenia jego wniosku.

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto: zł (słownie: złotych), zgodnie ze złożoną ofertą konkursową stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT tj. brutto: zł (słownie:). Czynsz jest płatny od dnia roku.
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za energię elektryczną i zużytą wodę, stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu na podstawie wskazań podliczników. W przypadku cumowania obiektu pływającego Sauna Wisła w Porcie Czerniakowskim:
 - 1) ustalenie zużycia wody i odprowadzonych ścieków przez Najemcę dokonywane będą na koniec każdego miesiąca przez upoważnionego pracownika ZZW na podstawie wskazań podlicznika nr według aktualnej stawki cenowej za 1 m³.
 - 2) ustalenie kosztów zużytej energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie wskazań podlicznika nr rozliczonych według średniej ceny netto sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej za 1 KWh zgodnie z fakturą innogy Polska S.A. dla aktualnego okresu rozliczeniowego wraz z należnym podatkiem VAT.

W przypadku zmiany stawek opłat, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany Umowy.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca (bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury), natomiast opłaty, o których mowa w ust. 2 są płatne z dołu w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury - przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 38 1030 1508 0000 0005 5110 7019. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy najmu. Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w ust. 2, przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania Umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
5. W przypadku nie uiszczenia czynszu, o którym mowa w ust.1 i opłat, o których mowa w ust. 2 w terminie określonym w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Wyzierzawiający zastrzega, że od dnia nabycia uprawnienia do odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługuje Wyzierzawiającemu od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
 - 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000,00 złotych,
 - 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000,00 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych
 - 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych, przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne (art. 10 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych – Dz. U. z 2021 r., poz. 424 j. t.).
7. Dzierżawca oświadcza, iż posiada/nie posiada² statusu dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2021 r., poz. 424 j. t.).
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej Umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące.
9. W przypadku korzystania z sauny pływającej bez tytułu prawnego najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Sauny Wisła w wysokości 200 % kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową Umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia Umowy do dnia wydania sauny pływającej, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności..
10. W przypadku cumowania sauny pływającej na rzece Wiśle czynsz najmu nie będzie naliczany w przypadku przechodzenia fali powodziowej uniemożliwiającej dostęp do miejsca cumowniczego i Sauny Wisła tj. przy stanie wody powyżej 600 cm na wodowskaziu Warszawa Bulwary.
11. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu najmu jakichkolwiek wierzycielności przysługujących względem m.st. Warszawy.

§ 9

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony tj. od dnia do dnia **30.06.2022 roku.**

² Niewłaściwe skreślić.

§ 10

1. W przypadkach, gdy Najemca :

- 1) używa sauny pływającej w sposób sprzeczny z Umową, przepisami prawa lub z jej przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód i mimo upomnienia nie przestaje używać sauny pływającej w taki sposób, lub
- 2) zaniedbuje saunę pływającą do tego stopnia, że zostaje ona narażona na zniszczenie, lub
- 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 8 ust. 4 niniejszej Umowy, lub
- 4) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 14 ust. 7 niniejszej Umowy, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
- 5) nie przestrzegał przepisów żeglugowych oraz nie stosował się do poleceń funkcjonariuszy Policji Rzeczej, inspektorów Urzędu Żeglugi Śródlądowej, służb RZGW oraz innych służb porządkowych i kryzysowych, lub
- 6) oddał saunę pływającą w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- 7) nie udostępnia sauny pływającej mieszkańcom bezpłatnie w liczbie godzin określonych w § 3 ust. 1,

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej Umowie.

2. Wynajmujący może ponadto rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) nie dochował obowiązków określonych w § 4 ust. 1 pkt 1) -2) niniejszej Umowy,
- 2) zaniedbał obowiązek powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 5 ust. 3 niniejszej Umowy i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
- 3) nie rozpoczął działalności w saunie pływającej w terminie określonym w § 3 ust. 3 w zw. z § 3 ust. 4 niniejszej Umowy.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.

4. Rozwiązanie Umowy, o którym mowa w ust. 1-3 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 11

1. Najemca, personel Najemcy w Saunie Wisła nie mogą dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne lub narodowość.
2. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.
3. W przypadku stwierdzenia rażącego, uprzedzonego lub niedbałego naruszenia postanowień ust. 1, w szczególności potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu lub powtarzającymi się skargami, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. Przypadki naruszenia postanowień ust. 1 mogą być potwierdzone przez organizacje pozarządowe, działające w tym zakresie w porozumieniu z Wynajmującym.
5. Wynajmujący ma prawo do zbierania oraz przekazywania Najemcy skarg i uwag mieszkańców m.st. Warszawy jak również innych osób, które uważają, że w saunie pływającej doszło lub dochodzi do przypadków dyskryminacji. Najemca dołoży wszelkich starań, w celu udzielenia odpowiedzi na przekazane skargi.
6. Ponadto, Najemca dołoży wszelkich starań w celu przeszkolenia personelu w zakresie znajomości klauzuli antydyskryminacyjnej zawartej w niniejszej Umowie najmu sauny pływającej, a także pojęcia dyskryminacji bezpośredniej oraz pośredniej i ich zastosowania przy oferowaniu usług.
7. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w regulaminie (w przypadku gdy Najemca posiada regulamin), na głównej stronie internetowej Najemcy (w przypadku gdy Najemca posiada stronę internetową) oraz w widocznym miejscu w lokalu deklaracji niedyskryminacji zgodnej z postanowieniami niniejszego paragrafu.

§ 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, do zwrotu na rzecz Wynajmującego sauny pływającej w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie sauny pływającej będące następstwem prawidłowego jej używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanej sauny pływającej stanowić będzie porównanie stanu obiektu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot sauny pływającej po zakończeniu niniejszej Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej Umowy terminie, o którym mowa w ust. 1. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Zwracana sauna pływająca winna zostać opróżniona z wszelkich rzeczy należących do Najemcy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z sauny pływającej w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w saunie pływającej rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył saunę pływającą bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego oraz poniesienia kosztów związanych z ewentualną utratą gwarancji, której warunki określone zostały w Załącznikach nr 5 i 6.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez Najemcę nakładów mających na celu przystosowanie sauny pływającej do jego indywidualnych potrzeb.

§ 13

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres :
Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, ul. Hoża 13a lok. 703 , 00-528 Warszawa
zaś do Najemcy – na adres :
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.

3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 14

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości 2 000,00 zł (słownie złotych: dwa tysiące 00/100).
2. Na poczet kaucji, o której mowa w ust. 1 Wyzierzawiający zalicza wadium wpłacone przez Najemcę z tytułu przystąpienia do konkursu ofert. Pozostała część kaucji zostanie wpłacona przez Najemcę w dniu zawarcia Umowy.
3. Kaucja zostanie uiszczona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wynajmującego: 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035.
4. W przypadku nieuzupełnienia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w saunie pływającej, pogorszenia stanu sauny pływającej, zaległości z tytułu czynszu i opłat za media, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z sauny pływającej, naliczonych Najemcy kar umownych oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
6. Wynajmujący może w każdym czasie dokonać pokrycia z kaucji należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
7. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.
8. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
9. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu obiektu pływającego, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu obiektu pływającego.
10. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, ponad kwoty zastrzeżonych w umowie dzierżawy kar umownych, na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

§ 15

10. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w § 8 ust. 2 i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z sauny pływającej, Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do sauny pływającej przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
11. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegała zwrotowi na rzecz Najemcy.
12. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu przez Wynajmującego w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 16

1. Najemca zobowiązuje się do poddania się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu i opłat za media, obowiązku zwrotu sauny pływającej w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, co do obowiązku zapłaty rekompensaty, o której mowa w § 8 ust. 6, co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 8 ust. 9, co do obowiązku zapłaty kar umownych, o których mowa w § 17, oraz co do obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 3 dni od daty zawarcia Umowy, co stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że Umowa nie została zawarta.
3. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.
4. Załącznikiem do niniejszej Umowy najmu jest oświadczenie małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy najmu (dotyczy osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim).

§ 17

1. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego przypadku wykorzystywania przez Najemcę sauny pływającej na cele niezgodne z § 3 ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia. Zapłata kary umownej nie wyklucza możliwości skorzystania przez Wynajmującego z uprawnień określonych w § 10 ust. 1 pkt 1.
2. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego przypadku naruszenia obowiązków wynikających z § 5 ust. 3 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
3. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia obowiązków wynikających z § 4 pkt 6 i pkt 7, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
4. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia obowiązków wynikających z § 4 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
5. W przypadku naliczenia kar umownych Najemca wyraża zgodę na ich potrącenie przez Wynajmującego z kaucji, o której mowa w § 14. W sytuacji, gdy Wynajmujący nie dokona potrącenia kar umownych z kaucji, o której mowa w § 14 bądź też wysokość naliczonych kar umownych przekroczy wysokość kaucji, o której mowa w § 14, Najemca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty, przyjmującego formę noty księgowej.
6. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wynajmującego szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.
7. Postanowienia dotyczące kar umownych pozostają w mocy także po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.

§ 18

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, wspólnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch/dwoje spośród siebie, tj..... do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej Umowy, w tym do dokonywania zmiany Umowy, rozwiązania Umowy i przekazania obiektu pływającego.

3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie czynności dokonywane na podstawie niniejszej Umowy wymagają występowania po stronie Najemcy wszystkich Wspólnajemców.

§ 19

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Strony wyłączają możliwość przedłużenia Umowy po upływie terminu oznaczonego w Umowie albo w wypowiedzeniu, na zasadzie określonej w art. 647 Kodeksu cywilnego.

§ 21

Najmeca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną – ograniczone do imienia i nazwiska, a gdy jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą ograniczone do danych ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o 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 2020 r. poz. 2176 j. t.).

§ 22

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 23

Załączniki przywołane w treści niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

- 1) Załącznik nr 1 – Oferta konkursowa.
- 2) Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy obiektu pływającego Sauna Wisła.
- 3) Załącznik nr 3 – Regulamin korzystania z obiektu pływającego SAUNA WISŁA.
- 4) Załącznik nr 4 – Wytyczne dotyczące wymagań sanitarno-higienicznych dla saun.
- 5) Załącznik nr 5– Instrukcja użytkowania i warunki gwarancji obiektu pływającego.
- 6) Załącznik nr 6 – Warunki gwarancji wyposażenia pomieszczenia sauny.
- 7) Załącznik nr 7 - Program świadczenia usług saunowych.
- 8) Załącznik nr 8 – Regulamin Konkursu.

Aleksandra Buzkiewicz
Dyrektor
Zarządu Zieleni m.st. Warszawy

Paweł Zagojowski
Zastępca Kierownika
Działu

Wojna Zwańczak
Kierownik Działu Wisła

Agnieszka Bostor-Szwedowska
Radca Prawny
07.09.2021