

UMOWA

Zawarta w dniu roku w Bydgoszczy pomiędzy:

Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy
ul. Gdańska 173-175, 85-674 Bydgoszcz (KRS 0000122406, NIP 554-030-90-92, Regon 090072920, wysokość kapitału zakładowego: 25.017.300,- zł), reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Marcina Heymanna
zwanym dalej „Leśnym Parkiem

a

..... (NIP, Regon), reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

Leśny Park oddaje w dzierżawę teren - część działki nr 40 obręb 367 o powierzchni około 8724,63 m² (załącznik graficzny nr 1) znajdujący się w Leśnym Parku Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp z o.o. w Bydgoszczy nieopodal ul. Gdańskiej pod działalność rekreacyjno-sportową: korty do uprawiania padla, pickleballa, tenisa itp. z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 2

1. Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia w nim działalności rekreacyjno-sportowej. Leśny Park wyraża zgodę, aby Dzierżawca wykonał niezbędne prace celem przygotowania i prowadzenia działalności określonej w §1.
2. Dzierżawca przejmuje działkę w stanie obecnym jako odpowiednim do prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej. Wszelkie prace budowlane, remontowe mające na celu prowadzenie działalności wymienionej w §1 zostaną wykonane własnym staraniem i na koszt Dzierżawcy (bez żądania zwrotu poniesionych nakładów).
3. Integralną część umowy stanowi dostarczona przez Dzierżawcę i zaakceptowana przez Leśny Park koncepcja zagospodarowania terenu z załącznikami graficznymi, będąca załącznikiem nr 2 do umowy oraz kosztorys szacunkowy nakładów finansowych – załącznik nr 3 do umowy.
4. W przypadku, gdy zaistnieje konieczność przeprowadzenia robót budowlanych Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego zgłoszenia na własny koszt i we własnym imieniu, właściwemu organowi administracyjnemu, wszelkich robót budowlanych wymagających takiego zgłoszenia, zgodnie z art. 29 i art. 30 Ustawy Prawo Budowlane, realizowanych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy.
5. Zobowiązanie Dzierżawcy wymienione w ust. 4 nie zwalnia z konieczności uzyskania na własny koszt i we własnym imieniu przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku braku planu miejscowego) i decyzji o pozwoleniu na budowę dla budów i prac budowlanych wymagających takich decyzji, zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane i Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
6. W okresie obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania formy zagospodarowania terenu oraz technicznego i estetycznego wyglądu obiektów w standardzie nie gorszym niż w przedstawionej koncepcji stanowiącej załącznik nr 2. Zobowiązanie to dotyczy również terenu bezpośrednio przylegającego do przedmiotu dzierżawy
7. Dzierżawca w ciągu 30 dni od podpisania umowy przedłoży harmonogram wykonywanych prac stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

8. Dzierżawca zobowiązuje się do zakończenia inwestycji w maksymalnym terminie 24 miesięcy od podpisania umowy.
9. W przypadku nie rozpoczęcia inwestycji z winy Dzierżawcy w okresie 12 miesięcy od podpisania umowy Leśny Park ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
10. Niedotrzymanie terminów, które nie będą wynikały z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy, a będą uzależnione od siły wyższej nie będą skutkowały karami umownymi lub rozwiązaniem umowy. Nie zwalnia to jednak Dzierżawcy obowiązków, o których mowa w §5.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należytą wiedzą, uprawnieniami oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i prowadzenia działalności określonej w §1.
2. Dzierżawca oświadcza ponadto, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie wnosi jakichkolwiek zastrzeżeń w tym zakresie.
3. Dzierżawca wykona wszelkie prace w sposób niezakłócający funkcjonowania działalności Leśnego Parku oraz niepowodujący zniszczeń i utrudnień w normalnym funkcjonowaniu działalności na działkach sąsiadujących z przedmiotem dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących na terenie Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku regulaminów oraz przepisów i zasad, dotyczących:
 - ochrony środowiska naturalnego,
 - ochrony przeciwpożarowej,
 - przepisów bhp,
 - ustawy o ochronie zwierząt,oraz przepisów i zasad prawa budowlanego jak i postanowień niniejszej umowy.
5. Dzierżawca nie ma prawa przelewać jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Leśnego Parku wyrażonej na piśmie.
6. Działalność prowadzona przez Dzierżawcę na terenie oddanym w dzierżawę prowadzona będzie na wyłączny koszt i pełne ryzyko Dzierżawcy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym imieniu uzyskać wszelkie zezwolenia wymagane do prowadzenia działalności, o której mowa w niniejszej umowie na wydzierżawionym terenie.

§ 4

1. Strony w zakresie działalności ujętej w niniejszej umowie podejmą współpracę, która ma za zadanie promować LPKiW „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, wspierając się wzajemnie w tych działaniach.
2. Dzierżawca zobowiązuje się stosować i przestrzegać zasad promocji i sprzedaży obowiązujących na terenie Leśnego Parku, jak również współpracować z partnerami handlowymi Leśnego Parku, w szczególności w zakresie produktów obejmujących napoje, piwo, lody.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczania reklam oraz materiałów promocyjnych dostarczonych przez Leśny Park w miejscu dzierżawy. Ekspozycja materiałów reklamowych ustalana będzie każdorazowo przez strony.
4. Materiały reklamowe Dzierżawcy lub podmiotów czy osób trzecich, które miałyby być umieszczone na terenie dzierżawy przez Dzierżawcę wymagają uzyskania pisemnej zgody Leśnego Parku.
5. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy pracownikom Leśnego Parku oraz służbom współpracującym z Leśnym Parkiem w obecności obsługi lub osoby upoważnionej ze strony Dzierżawcy.
6. Strony ustalają, iż przez wydzierżawioną działkę będzie zapewniony swobodny przejazd wytyczoną istniejącą drogą gruntową.

§ 5

1. Tytułem czynszu Dzierżawca będzie płacił Leśnemu Parkowi miesięcznie:
 - 1.1 w sezonie wiosenno-letnim, tj. od 1 kwietnia do 30 września kwotęzł netto (słownie:). Kwota zostanie powiększona o należny podatek VAT.
 - 1.2 w sezonie jesienno-zimowym, tj. od 1 października do 31 marca kwotę zł netto (słownie:). Kwota zostanie powiększona o należny podatek VAT.
- Za 8 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy czynsz nie będzie naliczany. Pierwszy czynsz płatny będzie po upływie 8 miesięcy.
2. Niezależnie od powyższego w przypadku działalności z niepełnym okresem miesięcznym czynsz za każdy dzień będzie naliczony proporcjonalnie jako kwota wyliczona poprzez ustalenie ilorazu kwoty miesięcznego czynszu w danym miesiącu i liczby dni danego miesiąca pomnożonego przez liczbę dni faktycznie prowadzonej działalności w danym miesiącu.
3. Stawka czynszu określona w niniejszej umowie podlegać będzie corocznie waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie przez Prezesa GUS bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
4. Zapłata następować będzie z góry na podstawie faktury wystawionej przez Leśny Park na jego rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień odbioru przesyłki. W wypadku jakichkolwiek opóźnień w odbiorze faktury uznaje się 7 dzień od dnia awizowania przesyłki pod adresem wskazanym w niniejszej umowie. Ewentualna zmiana adresu Dzierżawcy wymaga zmiany treści niniejszej umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie do refundowania Wydierżawiającemu uiszczonych kwot podatku od nieruchomości od gruntu (stawka zgodna z uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy), wchodzącego w zakres niniejszej umowy. Refundacja będzie dokonywana miesięcznie w wysokości 1/12 kwoty i obciążona będzie stosownym, podatkiem VAT. Opłaty wnoszone będą w terminie 14 dni od otrzymania faktury VAT.
6. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni bieżący wywóz nieczystości stałych.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność za szkody, jakie mogą powstać w związku z prowadzeniem działalności określonej w niniejszej umowie jak i dzierżawą terenu, choćby przepisy prawa nakładały taką odpowiedzialność na Leśny Park jako właściciela, zarządcy lub samoistnego posiadacza terenu. Odpowiedzialność ta rozciąga się na wszelkie działania Dzierżawcy na terenie poza dzierżawionym obszarem, a które spowodowane są działaniem Dzierżawcy. Leśny Park nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.
2. Dzierżawca, po okresie dzierżawy bądź rozwiązania umowy, zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym. Leśny Park nie ma obowiązku zwracać Dzierżawcy wartości poczynionych przez niego nakładów na przedmiot dzierżawy.
3. W przypadku zwłoki w terminowym zwrocie przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Leśnemu Parkowi za każdy dzień bezumownego korzystania 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych 00/100) jako zryczałtowane odszkodowanie
4. Dzierżawca upoważnia Leśny Park, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i niezwrócenia Leśnemu Parkowi przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Leśny Park, do przejęcia przedmiotu dzierżawy łącznie ze znajdującym się na nim wyposażeniem Dzierżawcy. Leśny Park do przejęcia przedmiotu dzierżawy może użyć wyspecjalizowanych służb na koszt Dzierżawcy. Do takiej sytuacji może dojść w przypadku braku reakcji ze strony Dzierżawcy i niedążenia do efektywnego usunięcia naruszeń zapisów umowy.

5. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia ubezpieczenia OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i posiadanego mienia. Polisa winna być dostosowana do ryzyka występującego w prowadzonej przez Dzierżawcę działalności. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Leśnemu Parkowi kopię polisy ubezpieczeniowej.
6. Szkody, które wynikną z prowadzonej działalności pokrywa Dzierżawca.
7. Leśny Park nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się na terenie dzierżawy.
8. Poczynione nakłady poniesione przez Dzierżawcę na terenie dzierżawy nie podlegają zwrotowi.
9. Po zakończeniu okresu dzierżawy 9 lat 11 miesięcy nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, w tym o charakterze prac wymienionych w załączniku nr 4 do umowy, bez względu na przyczyny zakończenia Umowy, stają się własnością Leśnego Parku bez obowiązku zwrotu ich równowartości na rzecz Dzierżawcy, chyba że Leśny Park po zakończeniu dzierżawy zażąda ich usunięcia, w całości lub w części.
10. Dodatkowo strony ustalają, iż w przypadku krótszego okresu dzierżawy niż 9 lat 11 miesięcy i wystąpienia konieczności rozpisanie nowego postępowania, w którym zostanie wyłoniony inny Dzierżawca, będzie on zobowiązany do zwrócenia udokumentowanych niezamortyzowanych nakładów dotychczasowemu Dzierżawcy. Poniesione nakłady zostaną wycenione przez biegłego w danej dziedzinie rzeczoznawcę.
11. Strony ustalają na potrzeby niniejszej umowy, iż amortyzacja nakładów Dzierżawcy rozliczona będzie w ten sposób, że każdy rozpoczęty rok dzierżawy oznacza amortyzację 10% wartości poniesionych przez Dzierżawcę nakładów.

§ 7

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi protokołem zdawczo odbiorczym w dniu podpisania umowy.
2. W przypadku gdy Dzierżawca naruszy warunki niniejszej umowy Leśny Park może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
3. W przypadku gdyby Dzierżawca korzystał z energii elektrycznej czy pobierał wodę z ujęć Leśnego Parku, zobowiązany jest do refundacji kosztów poboru wody i energii elektrycznej.

§ 8

1. Umowę niniejszą zawarto na czas określony 9 lat 11 miesięcy przy aprobachie Gminy Miasta Bydgoszczy. Strony dopuszczają możliwość jej dalszego przedłużenia. Po zakończeniu okresu, na jaki zawarto umowę, Leśny Park zapewni Dzierżawcy prawo pierwszeństwa w wydzierżawieniu przedmiotu niniejszej umowy na warunkach zaoferowanych przez Leśny Park określonych w oparciu o nowe zapytanie ofertowe.
2. Leśny Park zastrzega sobie możliwość cesji praw z niniejszej umowy na rzecz Gminy Miasta Bydgoszcz.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie dane osobowe, jakie strony pozyskają w ramach wykonywania niniejszej umowy będą wykorzystywane jedynie w celu realizacji niniejszej umowy, zgodnie z zasadami określonymi w RODO oraz przepisami krajowymi.
5. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Spory mogące powstać na tle stosowania niniejszej umowy, a niedające się rozstrzygnąć na drodze polubownej rozpoznawać będzie rzeczowo właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.
7. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA:

LEŚNY PARK: