

U M O W A

zawarta w Bydgoszczy w dniu pomiędzy:

Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy 85 – 674 Bydgoszcz, ul. Gdańska 173-175, numer NIP 554 – 030 – 90 – 92, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez XIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego w Bydgoszczy pod numerem 0000122406, kapitał zakładowy spółki: 28.824.750 zł, reprezentowanym przez:

Marcin Heymann – Prezes Zarządu
zwanym w dalszym ciągu „Wydzierżawiającym”

.....

a

.....
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”, reprezentowanym przez:

.....

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę obiekt użytkowy o nazwie „Domek Jola” o pow. użytkowej 247,3 m², wraz z terenem przyległym o powierzchni 1470 m² położony nieopodal Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej na terenie Lasów Państwowych oddanym w dzierżawę Leśnemu Parkowi Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o. o. w Bydgoszczy na działce nr ew. 171/4 obręb 360 (lokalizacja na załączniku graficznym nr 1). Dzierżawca prowadzi będzie w obiekcie działalność edukacyjną, turystyczną polegającą na
2. Dzierżawca przyjmuje obiekt w stanie obecnym jako odpowiedni do prowadzenia w nim działalności. Wszelkie prace budowlane, remonty, wykonanie przyłączy mediów, wyposażenie, renowacje podłoża itp. mające na celu prowadzenie działalności wymienionej w pkt. 1 odbędą się na koszt Dzierżawcy (bez żądania zwrotu poniesionych nakładów).
3. Integralną częścią umowy stanowić będzie dostarczona przez Dzierżawcę i zaakceptowana przez Wydierżawiającego koncepcja zagospodarowania wraz z planem remontów z załącznikami graficznym (załącznik nr 2 do umowy) oraz kosztorys szacunkowy nakładów finansowych (załącznik nr 3 do umowy).
4. Dzierżawca, w przypadku gdy zaistnieje konieczność przeprowadzenia robót budowlanych, zobowiązany jest 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. Zobowiązania Dzierżawcy wymienione w §1 ust. 4, nie zwalniają z konieczności uzyskania na własny koszt i we własnym imieniu przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę 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 stanu technicznego i estetycznego wyglądu obiektu w standardzie nie gorszym niż w przedstawionej koncepcji stanowiącej załącznik nr 2. Zobowiązanie to dotyczy również terenu bezpośrednio przylegającego do przedmiotu dzierżawy.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należytą wiedzą, uprawnieniami oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi działalności określonej w §1 pkt 1.
2. Wyzierżawiający wyraża zgodę, aby Dzierżawca wykonał niezbędne prace w obiekcie stanowiącym przedmiot umowy, celem przygotowania działalności określonej w § 1 pkt 1 zgodnie z koncepcją i planem remontów, ujętym w załączniku nr 2.
Po zawarciu umowy Dzierżawca wykona projekt budowlany zgodnie z w/w koncepcją. Projekt będzie stanowił załącznik nr 4 do umowy i zostanie wykonany do dnia Na realizację projektu oraz wszelkie zmiany konstrukcyjne w obiekcie wymagana jest każdorazowa pisemna zgoda Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca zapewni, własnym staraniem i na własny koszt zakup niezbędnych materiałów, urządzeń, przyłączy mediów, maszyn i sprzętu, wykonanie wszelkich prac, remontów związanych z przygotowaniem i funkcjonowaniem działalności opisanej w § 1 pkt 1.
4. Dzierżawca wykona wszelkie prace określone w niniejszej umowie i załącznikach do niniejszej umowy w sposób niezakłócający funkcjonowanie działalności Wyzierżawiającego oraz niepowodujący zniszczeń i utrudnień w normalnym funkcjonowaniu działalności na działkach sąsiadujących z przedmiotem dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest również do wykonywania własnym staraniem i na własny koszt, po uruchomieniu działalności remontów bieżących, konserwacji i naprawie obiektu, sieci zewnętrznych i wewnętrznych wodno-kanalizacyjnych, NN, usuwaniu wszelkich usterek i uszkodzeń powstałych podczas eksploatacji, a także bieżącego wykonywania wszystkich niezbędnych przeglądów technicznych.
6. Dzierżawca zobowiązuje się dbać o estetyczny wygląd obiektu i terenu bezpośrednio przylegającego do dzierżawionego obiektu
7. Dzierżawca nie ma prawa przelewać jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
8. Działalność prowadzona przez Dzierżawcę w obiekcie i na terenie oddanym w dzierżawę prowadzona będzie na wyłączny koszt i pełne ryzyko Dzierżawcy.
9. Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia w nim działalności edukacyjnej, turystycznej, czyli(proszę uzupełnić)
10. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym imieniu uzyskać wszelkie pozwolenia, zgody itp. na prowadzenie działalności określonej w niniejszej umowie w § 1 pkt 1.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego regulaminów oraz przepisów i zasad dotyczących:
 - ochrony środowiska naturalnego,
 - ochrony przeciwpożarowej,
 - przepisów bhp,
 - ustawy o ochronie zwierząt,jak również przepisów i zasad prawa budowlanego.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie ujętym w niniejszej umowie bez wcześniejszego uzgodnienia terminu kontroli z Dzierżawcą , ale w obecności Dzierżawcy bądź jego przedstawiciela. Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić swobodny dostęp do przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu.
3. Dzierżawca, we własnym zakresie i na własny koszt, zapewni bieżący wywóz nieczystości stałych i płynnych.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zasady, iż na terenie Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o. o. w Bydgoszczy, w odniesieniu do następujących towarów: piwo, lody i napoje obowiązuje zasada sprzedaży tych towarów, z których producentami Wydzierżawiający podpisał umowy na partnerstwo promocji i sprzedaży.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczenia w miejscu dzierżawy reklam oraz materiałów promocyjnych ustalonych z Wydzierżawiającym w zakresie akcji promocyjnych, wydarzeń odbywających się na terenie Myślęcinka, jak również materiałów od producentów produktów określonych w §4 ust. 1, z którymi Wydzierżawiający podpisał umowy na partnerstwo promocji i sprzedaży. Ekspozycja materiałów reklamowych ustalana będzie każdorazowo przez strony szczególnie w przypadku produktów producentów określonych w niniejszej umowie.
3. Materiały reklamowe Dzierżawcy lub podmiotów czy osób trzecich, które miałyby być umieszczone na terenie dzierżawy przez Dzierżawcę wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 5

1. Tytułem czynszu Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięcznie: kwotę zł (słownie:..... zł) plus należny podatek VAT.
2. Czynsz określony w § 5 ust. 1 podlegać będzie corocznie aktualizacji na dzień waloryzacji o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie przez Prezesa GUS bez konieczności zmiany treści niniejszej umowy.
3. Zapłata następować będzie z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego na jego rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. Opóźnienie w odbiorze faktury nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku jej zapłacenia na dzień 10 każdego miesiąca płatne z góry.
4. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosić będzie koszty z tytułu korzystania z wody w oparciu o fakturę wystawioną przez Dzierżawcę na podstawie odczytu urządzenia pomiarowego, cena wody ustalana będzie w oparciu o stosowane ceny przez dostawców tych mediów. Dzierżawca zobowiązany jest do uregulowania opłaty w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury

5. Dzierżawca zobowiązany jest do refundacji Wydierżawiającemu kwot wynikających z corocznej deklaracji podatku od nieruchomości (a także innych podatków wprowadzonych w przyszłości od w/w nieruchomości).
6. Dzierżawca zobowiązuje się do opomiarowania na własny koszt punktów poboru wody z ujęcia LPKiW oraz ponoszenia w okresie dzierżawy wszelkich kosztów eksploatacyjnych począwszy od dnia podpisania umowy.
7. Wydierżawiający dokona na rzecz Dzierżawcy cesji umowy Nr..... na dostawę energii elektrycznej z datą odczytu urządzeń pomiarowych w dniu przekazania obiektu.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia obiektu z prawem cesji praw z polisy na rzecz Wydierżawiającego. Wszelkie ujemne skutki wynikające z braku ubezpieczenia obciążają Dzierżawcę.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy kaucję na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego względem Dzierżawcy mogących wyniknąć z niniejszej umowy - w wysokości 3.000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) i utrzymywać kaucję na tym poziomie przez cały okres związania umową. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu.
2. Wydierżawiający może potrącić z kaucji należności i wszelkie roszczenia niezaspokojone przez Dzierżawcę. Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę o wykorzystaniu kaucji i przyczynie jej wykorzystania. Dzierżawca bezzwłocznie uzupełni brakującą kwotę kaucji. Po upływie okresu związania umową Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną kwotę kaucji.
3. Dzierżawca zobowiązany jest również do wniesienia kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy w równowartości 40.000,00 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100). Kaucja, o której mowa w niniejszym paragrafie może być wnoszona w pieniądzu w postaci kaucji zwrotnej, poręczeniach bankowych, gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, a za zgodą Wydierżawiającego – również w wekslach z poręczeniem wekslowym banku, oraz przez ustanowienie zastawu rejestrowego lub hipoteki na nieruchomości Dzierżawcy, na zasadach określonych w odrębnych przepisach

§ 7

1. Umowę niniejszą zawarto na czas określony, tj. odr. dor. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu najmu na kolejny okres.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie w trybie natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązań przyjętych mocą niniejszej umowy, za które uważa się w szczególności: zwłokę w zapłacie czynszu za okres 2 miesięcy, stwierdzenie naruszenia postanowienia §4, § 2 ust. 2 i 9 umowy.
3. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za porozumieniem stron za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, tzn. zgodnie z koncepcją stanowiącą załącznik nr 2 do umowy.
5. Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu wydatków poniesionych przez Dzierżawcę na utrzymanie i ulepszenia dokonane w przedmiocie dzierżawy.

6. Dzierżawca zobowiązany jest również zwrócić Wydierżawiającemu oddane mu do użytkowania wyposażenie wymienione w wykazie - w takich samych ilościach i w stanie nie pogorszonym. W przypadku stwierdzenia braków składników wyposażenia Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odszkodowanie ustalone wg cen poszczególnych składników wyposażenia, obowiązujących w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 8

1. Dzierżawca ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność za szkody, jakie mogą powstać w związku z posiadaniem przez niego przedmiotu dzierżawy choćby przepisy prawa nakładały taką odpowiedzialność na Wydierżawiającego jako właściciela lub samoistnego posiadacza przedmiotu dzierżawy. Powyższe postanowienie wywołuje w odniesieniu do Dzierżawcy skutki określone w art. 392 KC.
2. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i nie zwrócenia Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy oraz składników wyposażenia, w terminie określonym przez Wydierżawiającego, do wejścia do wynajmowanego obiektu i do przejęcia przedmiotu dzierżawy oraz wyposażenia, w tym również za pośrednictwem wyspecjalizowanych firm (w takim przypadku na koszt Dzierżawcy).
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy, znajdujące się w przedmiocie najmu.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

