

UMOWA DZIERŻAWY - PROJEKT

zawarta 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 **Zleceniodawcą**

a

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą” reprezentowanej przez:

.....

§1.

1. Na podstawie przeprowadzonego postępowania konkursowego w dniu i oferty z dnia Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomości stanowiącą działkę zabudowaną zlokalizowaną w Bydgoszczy przy ul. Hipicznej 24, o numerze ewidencyjnym dz. nr 7 obręb 359 nr KW BY1B/00142250/1 o powierzchni 18 240 m², stanowiącą własność Wydzierżawiającego, na której posadowiony jest budynek mieszkalny o powierzchniach zabudowy 76,36 m² i gospodarczy o powierzchni zabudowy 25,50 m² zwana dalej „Nieruchomością”.

2. Wydzierżawiający z uwagi na fakt, iż budynek stanowi środek trwały Gminy Bydgoszcz zobowiązuje się do uzyskania zgody na przebudowę lub remont budynku w terminie do 30 dni od zawarcia niniejszej umowy.

3. W terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu zgodną z zapisami z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego -UCHWAŁA NR LI/1048/05 RADY MIASTA BYDGOSZCZY w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części osiedla Myślęcinek w Bydgoszczy w rejonie ul. Jeździeckiej i Hipicznej, zwany dalej „MPZP”, koncepcję projektu zagospodarowania Nieruchomości sporządzoną na aktualnej kopii mapy zasadniczej wraz z opisem wykonania remontu bądź przebudowy budynku. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż potwierdzenia zgodności koncepcji z zapisami MPZP należy dokonać w Urzędzie Miasta Bydgoszczy w Wydziale Administracji Budowlanej, zwany dalej „WAB”. W terminie do 7 dni od dostarczenia powyższego uzgodnienia Wydzierżawiający dokona protokolarnego przekazania nieruchomości i budynku.

4. W wypadku odmowy zaakceptowania koncepcji przez UM Bydgoszczy, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy termin na wprowadzenie

wskazanych przez Wydierżawiającego zmian zgodnie z wytycznymi MPZP i ponowne uzyskanie uzgodnienia w WAB. W wypadku nie dotrzymania powyższego terminu z winy Dzierżawcy, jak również nie wprowadzenia zmian w koncepcji wskazanych przez WAB, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż nieruchomość wymieniona w MPZP jako „7USZN” posiada przeznaczenie podstawowe na prowadzenie działalności sportowo-rekreacyjnej oraz zieleni objętej formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz przeznaczenie uzupełniające lokalizację funkcji usługowych jako towarzyszących terenom sportu i rekreacji, przede wszystkim z zakresu gastronomii i handlu oraz funkcji związanych z edukacją, wystawiennictwem i kulturą. Szczegółowe parametry zawiera załączony tekst i rysunek MPZP stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

6. Umowę zawiera się na czas określony tj. do **10 lat** od dnia podpisania umowy.

7. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6-miesięcznym okresu wypowiedzenia.

8. Strony ustalają, że okres obowiązywania umowy może zostać przedłużony za zgodą obu stron.

9. Integralną część niniejszej umowy stanowi specyfikacja konkursu dzierżawy nieruchomości przy ul. Hipicznej 24.

§2.

Dzierżawca oświadcza ponadto, iż:

- 1) zapoznał się ze stanem technicznym budynku będącego przedmiotem dzierżawy;
- 2) z uwagi na stan techniczny budynku zobowiązuje się własnym staraniem i kosztem do jego przebudowy lub remontu, w celu przystosowania go do prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej zgodnej z MPZP;
- 3) po protokolarnym przekazaniu obiektu wyposaży własnym staraniem i kosztem budynku i nieruchomość w dodatkowe urządzenia oraz elementy wyposażenia niezbędne do prowadzenia działalności wymienionej w § 1;
- 4) będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia w nim działalności zgodnej z jego przeznaczeniem tj. sportowo-rekreacyjnej oraz i niniejszą umową;
- 5) zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad, a w szczególności dotyczących ochrony przeciwpożarowej, przepisów bhp, ochrony środowiska naturalnego, przepisów i zasad prawa budowlanego;
- 6) po wykonaniu robót budowlanych zgodnie z założoną koncepcją zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy wraz z przynależnymi instalacjami i przyłączami w odpowiednim stanie technicznym, tj. zgodnie z warunkami technicznymi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla budynku zamieszkania zbiorowego, tj. budynku przeznaczonego do okresowego pobytu ludzi i zapewnić jego właściwy wygląd estetyczny;
- 9) zapewni swobodny dostęp do dzierżawionego obiektu służbom Wydierżawiającego oraz służbom współpracującym z Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku;
- 10) umożliwi realizowanie przedsięwzięć prowadzonych przez Wydierżawiającego w powierzonym mu obiekcie – o przedsięwzięciach Wydierżawiający każdorazowo powiadomi Dzierżawcę;
- 11) szkody, które wynikną z prowadzonej działalności oraz niewłaściwej eksploatacji czy konserwacji nieruchomości lub budynku pokrywa Dzierżawca;

- 12) zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat publicznoprawnych wynikających z obowiązującego prawa w tym opłat środowiskowych;
- 13) zobowiązuje się do wybudowania własnym staraniem i kosztem przyłącza kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacyjnej własności MWIK i wodociągowej własności LPKiW z zabudowaniem studni wodomierzowej z wodomierzem;
- 14) Dzierżawca ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność za szkody, jakie mogą powstać w związku z dzierżawieniem terenu i prowadzeniem działalności określonej w niniejszej umowie, choćby przepisy prawa nakładały taką odpowiedzialność na Wydierżawiającego jako właściciela lub samoistnego posiadacza przedmiotu dzierżawy.

§3.

1. Tytułem czynszu Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu: w okresie umownym kwotęzł - za każdy miesiąc kwotę netto (słownie: 00/100) kwota ta będzie powiększona o należny podatek VAT w wysokości 23 % co stanowi razem kwotę bruttozł (słownie: 00/100)

2. Czynsz określony w ust. 1 podlegać będzie corocznie waloryzacji o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS bez konieczności zmiany treści niniejszej umowy.

3. Zapłata czynszu następować będzie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, bez względu na termin dostarczenia przez Wydierżawiającego faktury VAT z tytułu w/w czynszu. W przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu w powyższym terminie Wydierżawiający doliczać będzie bez dodatkowego zawiadomienia, odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień zwłoki.

4. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosić będzie wszelkie koszty eksploatacyjne, w tym w szczególności koszty:

- za zimną wodę zgodnie z taryfą MWIK Sp. z o.o. w Bydgoszczy (po podłączeniu przyłączem do ujęcia Leśnego Parku – woda w pasie drogowym od strony działki)
- za odprowadzone ścieki zgodnie z taryfą MWIK Sp. z o.o. w Bydgoszczy zgodnie z taryfą MWIK (po podłączeniu przyłączem do sieci MWIK – kanalizacja w ulicy)
- za wywóz nieczystości stałych z firmą z tej branży,
- za zużytą energię o mocy umownej do 11kW – w okresie przejściowym cesja umowy Wydierżawiającego oraz ENEA na Dzierżawcę, docelowo wystąpienie o warunki przyłączenia do sieci.

na podstawie faktur wystawionych przez Wydierżawiającego, oraz za przeglądy okresowe, instalacji elektrycznych, kominiarskie itp. we własnym zakresie.

5. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do refundowania Wydierżawiającemu uiszczonych kwot podatku od nieruchomości dotyczących przedmiotu umowy

6. Kwoty wymienione w umowie, a należne Wydierżawiającemu, będą przekazywane na rachunek bankowy Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy stosownej faktury. 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.

§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 zobowiązany jest do umieszczenia reklam oraz materiałów promocyjnych dostarczonych przez Wydierżawiającego w miejscu dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się stosować i przestrzegać zasad promocji i sprzedaży uzgodnionych z Wydierżawiającym.
4. Materiały reklamowe Dzierżawcy lub podmiotów czy osób trzecich, które miałyby być umieszczone na nieruchomości przez Dzierżawcę wymagają uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§5

1. Służby techniczne Wydierżawiającego mają możliwość kontroli stanu technicznego, zabezpieczenia obiektu i wyposażenia bez wcześniejszego uzgodnienia, ale w obecności przedstawiciela Dzierżawcy.
2. Polecenia tych służb zostaną wykonane w terminie ustalonym w protokole kontroli, a o ich wykonaniu Dzierżawca poinformuje w formie pisemnej Wydierżawiającego.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawcy nie wolno:
 - dokonywać żadnych zmian, zmieniałyby przeznaczenie obiektu i były niezgodne z koncepcją,
 - podnajmować, oddawać w bezpłatne użytkowanie, wносить do spółki lub w inny sposób dysponować przysługującym prawem dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w obiekcie.

§6

1. Z dniem podpisania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Wydierżawiającego kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania umowy i roszczeń z tym związanych w wysokości 15.000,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych 00/100) brutto z oznaczeniem „Konkurs ul Hipiczna 24”, **przed podpisaniem umowy lub w formie** w formie: poręczenia bankowego, gwarancji bankowych, gwarancje ubezpieczeniowych, weksła z poręczeniem banku lub ustanowienie zastawu rejestrowego lub hipoteki na nieruchomości oferenta –dzierżawcy .

Zabezpieczenie powinno być wystawione na Leśny Park Kultury i Wypoczynku „MYŚLĘCINEK” Spółka z o.o. w Bydgoszczy ul. Gdańska 173-175, 85-674 Bydgoszcz oraz złożone w depozyt do kasy Wydierżawiającego w siedzibie Zarządu Spółki przy ul. Gdańskiej 173-175 w Bydgoszczy. Kwota wadium konkursu jest wnoszona jako części wpłaty należytego zabezpieczenia umowy. W przypadku, gdy zabezpieczenie należytego wykonania umowy wnoszone jest w gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych lub poręczeniach, Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu projekt gwarancji lub poręczenia (w terminie nie krótszym niż 3 dni) przed dniem podpisania umowy.

2. Wyzierżawiający wystąpi do gwaranta z pisemnym żądaniem zapłacenia kwoty stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania umowy z chwilą zaistnienia przynajmniej jednego z wymienionych przypadków:

- 2 krotnego zaległości w opłaceniu raty czynszu,
- zaległości bieżących opłat za media przekraczających 2 miesięczne wysokość tych opłat
- odszkodowanie za zniszczenia terenu dzierżawy ponad normalne używanie.

Żądanie będzie zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne. Gwarant nie może uzależniać dokonania zapłaty od spełnienia jakichkolwiek dodatkowych warunków lub wykonania czynności, jak również od przedłożenia dodatkowej dokumentacji. Dopuszczalnym żądaniem gwaranta może być dokument potwierdzający, że osoba, która podpisała wezwanie do zapłaty w imieniu beneficjenta, upoważniona jest do jego reprezentowania lub przesłanie wezwania do zapłaty za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek beneficjenta.

3. Dokumentami uzasadniającymi żądanie roszczeń mogą być ponadto:

- a) wykaz niewykonanych lub nienależycie wykonanych elementów stanowiących przedmiot umowy,
- b) kopia pisma/pism wzywających oferenta do należytego wykonania przedmiotu umowy,
- c) oświadczenie Wyzierżawiającego, że pomimo skierowanych pism, oferent nie wykonał należycie przedmiotu umowy.

4. Jeżeli umowa pomiędzy Wyzierżawiającym a Dzierżawcą zostanie rozwiązana, to kwota zabezpieczenia wykonania umowy zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy po potrąceniu wraz z odsetkami (za okres zdeponowania) kosztów prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Dzierżawcy lub zwrócona Dzierżawcy w przypadku innej formy wniesionego zabezpieczenia.

5. Gdy umowa zostanie rozwiązana z winy Dzierżawcy kaucja za wykonanie umowy nie podlega zwrotowi.

6. Z kwoty w/w kaucji pokrywane będą odsetki, niezapłacony czynsz oraz wszelkie inne należności wynikające z umowy.

§7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich konserwacji, napraw oraz remontów bieżących, utrzymania wyposażenia w należytym stanie w zakresie przedmiotu dzierżawy przy czym wszystkie użyte materiały muszą być dopuszczone do użycia w budownictwie i posiadać wymagane atesty i certyfikaty.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia bieżącej obsługi wybudowanych urządzeń technicznych, przez osobę lub zakład posiadający stosowne uprawnienia wynikające z przepisów o eksploatacji tych urządzeń.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uprzątnięcia błota, śniegu, lodu oraz innych zanieczyszczeń z wybudowanej infrastruktury zagospodarowania terenu w szczególności chodników, schodów, podjazdów, śmietników itp.

§8.

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość promocji swojego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz promocji swoich partnerów w formie konstrukcji pod reklamę

(przybliżone wymiary 2 m/1 m) umieszczanej na terenie nieruchomości. Dodatkowo strony umowy będą również mogły organizować imprezy, wzajemnie się promować na zasadach ustalonych w odrębnych umowach.

§9.

1. Poczynione nakłady poniesione przez Dzierżawcę na remonty bieżące lub modernizację przedmiotu dzierżawy nie podlegają zwrotowi.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalegać będzie z czynszem za 3 pełne miesiące okresu płatności lub naruszał będzie istotne postanowienia niniejszej umowy. Wyzierżawiający ma również prawo do wypowiedzenia umowy z tytułu skazania prawomocnym wyrokiem sądu któregośkolwiek z upoważnionych do występowania w imieniu Dzierżawcy osób lub partnerów konsorcjum.
4. Po rozwiązaniu umowy za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu pięciokrotnej miesięcznej opłaty czynszu określonej w niniejszej umowie. Wyzierżawiający ma prawo do przejęcia przedmiotu umowy i opróżnienia pomieszczeń, w tym również za pośrednictwem wyspecjalizowanych firm, w takim przypadku na koszt i odpowiedzialność Dzierżawcy.
5. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca ma prawo ubiegać się o wznowienie niniejszej umowy.

§10.

1. W przypadku gdy Dzierżawca nie dostarczy dokumentacji określonych w niniejszej umowie (projekty budowlane itp. do dniar.) ze swojej winy, Wyzierżawiający ma prawo do obciążenia go karą umowną w wysokości% za każdy dzień opóźnienia liczonej od stawki czynszu określonej w §5 ust.1 pkt. a niniejszej umowy.
2. W przypadku nie realizowania zobowiązań związanych z inwestycją na w/w terenie i określonych w planie i harmonogramie robót budowlanych stanowiących załącznik nr Wyzierżawiający ma prawo do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 1 czynszu określonego w §..... niniejszej umowy za każdy miesiąc opóźnienia.
3. W przypadku nie zrealizowania zobowiązań inwestycyjnych do dnia z własnej winy Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym bez zwrotów poniesionych nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy dzierżawcy .

§11.

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają treści pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spór między stronami rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA: