

UMOWA - WZÓR

zawarta w Bydgoszczy w dniu 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: 31.254.300,- zł),
 reprezentowanym przez:
 Prezesa Zarządu – Marcina Heymanna
 zwanego dalej „Wydzierżawiającym”
 a

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

.....
 zwanym dalej „Dzierżawcą”

§1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę teren z przeznaczeniem pod działalność gastronomiczną o powierzchni użytkowej 240 m² (około 35 m² obiekt gastronomiczny i około 205 m² na ogródek gastronomiczny piwny z możliwością posadowienia biliarza, cybergaja, bujaków lub podobnych drobnych urządzeń rekreacyjnych), położony w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 177, na terenie będącym w użyczeniu Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, na działce nr ew. 2/8 obręb 363 (lokalizacja na załączniku graficznym nr 1).
2. Dzierżawca przejmuje teren w stanie obecnym, jako odpowiedni do prowadzenia działalności gastronomicznej. 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 część umowy stanowi dostarczona przez Dzierżawcę i zaakceptowana przez Wydierżawiającego koncepcja zagospodarowania terenu z załącznikami graficznym, będąca załącznikiem nr 2 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. 5 nie zwalniają z konieczności uzyskania na własny koszt i we własnym imieniu przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy 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 stanu 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.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należytą wiedzą, uprawnieniami oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi działalności określonej w §1 ust 1.
2. Wydierżawiający wyraża zgodę, aby Dzierżawca wykonał niezbędne prace na działce stanowiącej przedmiot umowy, celem przygotowania działalności określonej w §1, zgodnie z koncepcją zagospodarowania ujętą w załączniku nr 2.
3. Dzierżawca zapewni, własnym staraniem i na własny koszt, zakup niezbędnych materiałów, urządzeń, przyłączy mediów, maszyn i sprzętu oraz wykonanie prac związanych z przygotowaniem i funkcjonowaniem działalności opisanej w §1.
4. Dzierżawca wykona wszelkie wskazane wyżej prace w sposób niezakłócający funkcjonowania działalności Wydierżawiającego oraz niepowodujący zniszczeń i utrudnień w normalnym funkcjonowaniu działalności na działkach sąsiadujących z przedmiotem dzierżawy.
5. Dzierżawca nie ma prawa przelewać jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego 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 wymagane zgody i pozwolenia dotyczące prowadzenia działalności określonej w niniejszej umowie.

§3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu Wydierżawiającemu: w kwocie zł brutto (słownie:) miesięcznie.
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.
2. Zapłata następować będzie z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego, na jego rachunek bankowy, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. Za dzień doręczenia faktury uznaje się faktyczny dzień odbioru przesyłki; w przypadku jakichkolwiek opóźnień uznaje się 14 dzień od dnia awizowania przesyłki pod adresem wskazanym w niniejszej umowie. Ewentualna zmiana adresu Dzierżawcy wymaga zmiany treści niniejszej umowy. Opóźnienie Dzierżawcy w terminowym uregulowaniu faktury spowoduje naliczenie przez Wydierżawiającego ustawowych odsetek zwłoki. Zwłoka w uregulowaniu opłat czynszu trwająca dłużej niż 2 miesiące spowoduje automatyczne rozwiązanie umowy bez konieczności wypowiedzania jej na piśmie i wyznaczania dodatkowego terminu na uregulowanie powstałych zaległości.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do refundacji kosztów poboru wody i energii elektrycznej wynikających z prowadzonej działalności.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do refundowania Wydierżawiającemu uiszczonych kwot podatku od nieruchomości od gruntu 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 7 dni od otrzymania faktury od Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest, na każde żądanie Wydierżawiającego, przedstawić dowód zapłaty w/w płatności.
6. Po upływie okresu trwania umowy lub jej rozwiązania Wydierżawiający nie ma obowiązku zwracać Dzierżawcy wartości poczynionych przez niego nakładów na przedmiot dzierżawy.

§4

1. 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.
2. Dzierżawca po okresie dzierżawy bądź rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przekazanego terenu uporządkowanego i w stanie nie gorszym w stosunku do stanu, w jakim znajdował się przedmiot dzierżawy w dniu oddania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zwrocie przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu za każdy dzień bezumownego korzystania 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych 00/100) jako zryczałtowane odszkodowanie.
4. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i nie zwrócenia Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydierżawiającego, do przejęcia przedmiotu dzierżawy łącznie ze znajdującym się na nim wyposażeniem Dzierżawcy. Wydierżawiający do przejęcia przedmiotu dzierżawy może użyć wyspecjalizowanych służb na koszt Dzierżawcy.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia obiektu, sprzętu i prowadzonej działalności. Brak ubezpieczenia obciąża Dzierżawcę.

§5

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 którymi producentami Wydierżawiający podpisał umowy na partnerstwo promocji i sprzedaży.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczania reklam oraz materiałów promocyjnych dostarczonych przez Wydierżawiającego w miejscu dzierżawy. Ekspozycja materiałów reklamowych ustalana będzie każdorazowo przez strony.
3. Materiały reklamowe Dzierżawcy lub podmiotów czy osób trzecich, które miałyby być umieszczone na terenie dzierżawy przez Dzierżawcę wymagają uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do przedmiotu służbom Wydierżawiającego oraz służbom współpracującym z Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku w celu dokonania kontroli przedmiotu dzierżawy w związku z zapisami obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszej umowy.

§6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących na terenie Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie objętym w niniejszej umowie.
3. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni bieżący wywóz nieczystości stałych.

§7

1. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi po podpisaniu umowy.

2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za porozumieniem stron w każdym czasie za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę z 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdyby teren objęty przedmiotem niniejszej umowy stał się niezbędny Wyzierżawiającemu dla prowadzenia prac inwestycyjnych.
4. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie w trybie natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązań przyjętych wynikających §5 ust.1,2,3, i §6 ust.1, umowy oraz zwłoki w zapłacie czynszu za okres dwóch pełnych miesięcy. Wyzierżawiający przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym wezwie Dzierżawcę do usunięcia nieprawidłowości wyznaczając w tym celu 7 dniowy termin.
5. Dzierżawca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę za 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
 - a/ stan jego zdrowia uniemożliwia mu osobiste prowadzenie działalności gospodarczej,
 - b/ likwidacji działalności gospodarczej.
6. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, po rozbudowie i modernizacji przeprowadzonej zgodnie z koncepcją i projektem budowlanym stanowiącym załączniki do niniejszej umowy. Wyzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu wydatków poniesionych przez Dzierżawcę na rozbudowę, remont i utrzymanie dokonane w przedmiocie umowy.

§8

1. Umowę niniejszą zawarto na czas określony od 01.06.2019 r. do 30.09.2019 r.
2. W przypadku przeniesienia punktu gastronomicznego, strony zawrą nową umowę, a zapisy niniejszej umowy tracą ważność.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spory mogące powstać na tle stosowania niniejszej umowy, a niedające się rozstrzygnąć na drodze polubownej, rozpoznawać będzie rzeczowo właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: