

UMOWA

:

zawarta w Bydgoszczy w dniu r. pomiędzy:

Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku „MYŚLĘCINEK” Spółka z o.o. w Bydgoszczy z siedzibą przy ul. Gdańskiej 173-175 (KRS 0000122406, NIP: 554-030-90-92, Regon 090072920 wysokość kapitału zakładowego: 28.824.750,00 zł) reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Leśny Park”

a

..... reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej Dzierżawcą

§1

1. Leśny Park oddaje w dzierżawę Dzierżawcy część działki numer 41 obręb 367 z lokalizacją na terenie Kompleksu Parku Rozrywki Zaginiony Świat, usytuowaną w Bydgoszczy przy ul. Rekreacyjnej – załącznik graficzny nr 1 przedstawia mapę terenu o powierzchni około 3,9 ha. Dzierżawca może na w/w terenie umiejscowić trasy Parku Linowego – załącznik graficzny nr 2 przedstawia projekt umiejscowienia tras z obliczoną powierzchnią. W ramach umowy Dzierżawca może również korzystać z pomieszczenia 16 m² jako zaplecza wypożyczalni sprzętu znajdującego się w pobliżu umiejscowienia tras.

§2

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należyłą wiedzą oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi działalności określonej w §1.
2. Dzierżawca nie ma prawa przelewać praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Leśnego Parku wyrażonej na piśmie.
3. 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. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia oryginałów stosownych atestów i certyfikatów na składowe Parku Linowego (urządzenia i materiały) do wglądu kierownika Parku Rozrywki oraz pozostawi poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię okazanych dokumentów.
5. Dzierżawca dostarczy załącznik nr 2 nie później niż 30 dni od podpisania umowy.
6. Dzierżawca oświadcza, iż Park Linowy będzie spełniał wszystkie warunki określone w ogłoszeniu, a złożona oferta łącznie z ogłoszeniem stanowi załącznik nr 3.

§3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu Leśnemu Parkowi w wysokości:

- czynsz w sezonie wiosenno-letnim, liczony od 1 kwietnia do 30 września, w wysokości zł netto miesięcznie;
- czynsz w sezonie jesienno-zimowym, liczony od 1 października do 31 marca, w wysokości zł netto miesięcznie.

W przypadku działalności z niepełnym okresem miesięcznym, czynsz 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 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 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. Czynsz pobierany na zasadach określonych w §3 ust. 1 płatny będzie z dołu, po zakończeniu każdego z miesięcy obrachunkowych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do refundacji kosztów poboru wody i energii elektrycznej na zasadach określonych w odrębnej umowie, jeżeli będzie korzystał z mediów.
4. Dzierżawca na każde żądanie Leśnego Parku zobowiązany jest przedstawić dowód zapłaty w/w płatności.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do obsługi przedmiotowego parku linowego w godzinach pracy kompleksu Park Rozrywki Zaginiony Świat, na terenie którego zlokalizowane będą trasy Parku Linowego.
6. Po upływie okresu trwania umowy lub jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Leśny Park 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 Leśny Park jako właściciela lub samoistnego posiadacza terenu.
2. Dzierżawca po okresie dzierżawy, bądź rozwiązaniu 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 w terminie do 90 dni od dnia wygaśnięcia / rozwiązania umowy. Termin ten może ulec przedłużeniu o ilość dni roboczych, w których wystąpiły niekorzystne warunki atmosferyczne (opady deszczu/śniegu itd.).
3. Jeżeli w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy wystąpią opóźnienia lub utrudnienia w przekazaniu mienia trwające dłużej niż w/w 90 dni Dzierżawca zapłaci Leśnemu Parkowi karę umowną w wysokości dwukrotnej wartości czynszu płatnego za ostatni miesiąc zajmowania przedmiotu dzierżawy, za każdy tydzień opóźnienia.

W przypadku nie przywrócenia terenu do stanu pierwotnego dłużej niż 120 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Leśny Park ma prawo przejąć przedmiot dzierżawy łącznie ze znajdującym się na nim wyposażeniem. Leśny Park do przejęcia przedmiotu dzierżawy może użyć wyspecjalizowanych służb na koszt Dzierżawcy.

4. Leśny Park nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia prowadzonej działalności oraz obiektów, które zostaną mu ewentualnie udostępnione przez Leśny Park. Na ubezpieczenie udostępnionych obiektów zostanie dokonana przez Dzierżawcę cesja praw z polisy na rzecz Leśnego Parku. Wszelkie ujemne skutki wynikające z braku ubezpieczenia obciążają Dzierżawcę.

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się stosować i przestrzegać zasad promocji i sprzedaży obowiązujących na terenie Leśnego Parku, jak również współpracować z partnerami handlowymi Leśnego Parku.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczania reklam oraz materiałów promocyjnych dostarczonych przez Leśny Park 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 Leśnego Parku.
4. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do dzierżawionego terenu służbom Leśnego Parku, a także 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 Leśnego Parku regulaminów oraz przepisów i zasad dotyczących:
 - ochrony środowiska naturalnego,
 - ochrony przeciwpożarowej,
 - przepisów bhp,
 - ustawy o ochronie zwierząt,jak również zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Leśny Park zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie ujętym w niniejszej umowie.

§7

1. Wypowiedzenie umowy przez Leśny Park za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia może z zastrzeżeniem ust. 2 nastąpić wyłącznie w przypadku gdy Dzierżawca w rażący sposób naruszył warunki niniejszej umowy, w szczególności zaś:
 - a) wykonywał działalność inną niż dozwolona w niniejszej umowie bez zgody Wydierżawiającego,
 - b) naruszał obowiązujące przepisy oraz regulamin obowiązujący w Leśnym Parku a także naruszał ustalenia zawarte w niniejszej umowie w szczególności zaś zawarte w § 5 i § 6 umowy
 - c) opóźnił się z zapłatą czynszu lub innych opłat przekraczających co najmniej 60 dni roboczych,
 - d) w związku z emisjami pośrednimi lub bezpośrednimi, które w sposób uporczywy i niemożliwy do usunięcia utrudniają korzystanie z obiektów sąsiednich przekraczając normy dla parków linowych,
 - e) prowadził działania powodujące powstanie w Leśnym Parku dodatkowych kosztów, utrudniał prowadzenie innej działalności na terenie Leśnego Parku.
2. 1) Strony zastrzegają, iż w wypadku gdyby teren udostępniany w ramach niniejszej umowy dzierżawcy okazał się być niezbędny dla realizacji istotnych planów inwestycyjnych lub wynikających z planów właściciela Leśnego Parku, a przeniesienie istniejącej działalności Dzierżawcy w inne miejsce okazałoby się niemożliwe, Leśny Park może wypowiedzieć niniejszą umowę. W takim wypadku:

- a) Dzierżawca może zdemontować urządzenia które są jego własnością według §4 ustęp 2 i 3 niniejszej umowy i w takim wypadku zrzeka się z odszkodowania;
 - b) urządzenia wybudowane przez Dzierżawcę stają się własnością Leśnego Parku a ponadto zobowiązuje się on do zapłaty Dzierżawcy odszkodowania w wysokości niezamortyzowanej wartości kosztów wybudowania urządzenia.
 - 2) Koszty ustala się na podstawie rzeczywistych kosztów wytworzenia urządzenia ustalonych na podstawie dokumentów finansowych udostępnionych przez Dzierżawcę a w razie wątpliwości na podstawie wyceny ustalonej przez biegłego.
 - 3) Strony przyjmują, że amortyzacja urządzenia na potrzeby odszkodowania wynosi 10% rocznie przez każde z dziesięciu lat trwania umowy.
3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Leśny Park, wypowiedzenie musi być skutecznie doręczone tj.: dostarczone do rąk własnych właściciela obiektu lub wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Przy czym za skutecznie doręconą uznaje się przesyłkę nieodebraną przez adresata pomimo jej 2-ktotnego awizowania przez operatora pocztowego. Odmowa odebrania przesyłki przez adresata zostanie uznana za skutecznie doręconą.
 4. Strony mogą wypowiedzieć umowę w każdym czasie za porozumieniem stron.

§8

1. 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.
2. Obowiązek Dzierżawcy wymieniony w ust. 1 nie zwalnia 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.

§9

1. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy kaucję na zabezpieczenie roszczeń Leśnego Parku względem Dzierżawcy mogących wyniknąć z niniejszej umowy - w wysokości 4.000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych 00/100) i utrzymywać kaucję na tym poziomie przez cały okres związania umową. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu.
2. Leśny Park może potrącić z kaucji należności i wszelkie roszczenia niezaspokojone przez Dzierżawcę. Leśny Park powiadomi Dzierżawcę o wykorzystaniu kaucji i przyczynie jej wykorzystania. Dzierżawca bezzwłocznie uzupełni brakującą kwotę kaucji. Po upływie okresu związania umową Leśny Park zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną kwotę kaucji.

§10

1. Umowę niniejszą zawarto na okres od r. do r, z możliwością jej przedłużenia.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Spory mogące powstać na tle stosowania niniejszej umowy, a niedające się rozstrzygnąć na drodze polubownej, rozpoznawać będzie rzeczowo właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

LEŚNY PARK