

UMOWA DZIERŻAWY - projekt

zawarta w dniu2020 r.

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:

Marcina Heymanna – Prezesa Zarządu
zwanym w dalszym ciągu „Wydzierżawiającym”

a

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą” reprezentowanej przez:

..... –

§1.

1. Na podstawie przeprowadzonego postępowania konkursowego w dniu i oferty z dnia r. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę;
 - 1.1 Budynek dotychczas wykorzystywany na potrzeby Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej o powierzchni użytkowej 837,27 m² z działką nr 171/3 i częścią działki 171/5 obręb 360 o powierzchni 1881 m².
 - 1.2 Budynek „Jola” o powierzchni użytkowej 247,3 m² z działką nr 171/4 obręb 360 o powierzchni 1393 m²
Obiekty zlokalizowane są w Bydgoszczy nieopodal ul. Hipicznej przy tzw. polanie „Zacisze”. Niniejsze obiekty wraz z działkami stanowią przedmiot dzierżawy.
2. Obiekty przeznaczone są do prowadzenia działalności edukacyjnej oraz działalności turystyczno-rekreacyjnej (usługi hotelarskie, gastronomiczne, uroczystości okolicznościowe, konferencje, organizowanie imprez rekreacyjnych itp..).
3. Ustala się następujące załączniki, będące integralną częścią umowy:
 - 1) Specyfikacja konkursu ofert - załącznik nr 1.
 - 2) Dokumentacja techniczna obiektów w wersji elektronicznej - załącznik nr 2.
 - 3) Protokół przekazania urządzeń pomiarowych dostawy mediów - załącznik nr 3.
 - 4) Protokół spisowy wyposażenia - załącznik nr 4.
 - 5) Kopia oferty złożonej przez Dzierżawcę - załącznik nr 5.
 - 6) Wycena obiektów z wyposażeniem - załącznik nr 6.

§2.

1. Dzierżawca oświadcza, iż posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz uprawnienia do prowadzenia działalności wymienionej w § 1, dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi i gwarantującymi prawidłowe wykonywanie w/w działalności.

2. Dzierżawca oświadcza ponadto, że zapoznał się ze stanem technicznym budynków, urządzeniami budowlanymi wraz z przynależnymi instalacjami, dokumentacją techniczną budynku, wyposażeniem i jego stanem i nie wnosi jakichkolwiek zastrzeżeń w tym zakresie i uznaje, że stan ten jest wystarczający do prowadzenia w nim założonej przez Dzierżawcę działalności.
3. Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia w nim działalności określonych §1ust 2.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad, a w szczególności dotyczących:
 - 1) ochrony przeciwpożarowej,
 - 2) przepisów bhp,
 - 3) ochrony środowiska naturalnego,
 - 4) przepisów i zasad prawa budowlanego,
 - 5) nie naruszania w jakikolwiek sposób integralności i trwałości zrealizowanego projektu Modernizacja istniejącego źródła ciepła w budynku Kujawsko-Pomorskim Centrum Edukacji Ekologicznej w Myślicinku na system biwalentny z OZE oraz tablic informacyjnych o w/w inwestycji.
5. Dzierżawca 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 ich usytuowanie dla budynku zamieszkania zbiorowego, tj. budynku przeznaczonego do okresowego pobytu ludzi i zapewnić jego właściwy wygląd estetyczny.
6. Zobowiązanie w zakresie estetyki dotyczy również utrzymywania w czystości elewacji obiektu, utrzymania czystości obiektu, utrzymania w czystości chodnika, parkingu, dróg dojazdowych.

§3.

1. Wyzierżawiający wraz z obiektami przekaże w ciągu 30 dni od podpisania umowy wyposażenie, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy stanowiącą załącznik 6 do niniejszej umowy.
2. Po protokolarnym przekazaniu obiektów Dzierżawca, w przypadku zaistnienia takiej konieczności, wyposaży na własny koszt obiekt w dodatkowe urządzenia oraz elementy wyposażenia niezbędne do prowadzenia działalności wymienionej w §1.

§4.

1. Tytułem czynszu Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu w okresie umownym za każdy miesiąc kwotę netto w wysokościPLN (słownie:..... złotych), kwota ta będzie powiększona o należny podatek VAT.
Za 36 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy czynsz nie będzie naliczany.
Płatność pierwszego czynszu nastąpi po upływie 36 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy.

1. Czynnosc 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.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, bez względu na termin dostarczenia przez Wdzierżawiający faktury VAT z tytułu w/w czynszu.
3. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosić będzie wszelkie koszty eksploatacyjne oraz zobowiązuje się do przejęcia w przeciągu 30 dni praw i obowiązków wynikających z zawartych umów lub zawarcia nowych umów dotyczących poniższych kosztów i usług:
 - dostawy zimnej wody na warunkach odrębnej umowy dostawy wody z sieci zakładowej LPKiW „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, zgodnie z cenami MWiK,;
 - wywóz nieczystości płynnych i stałych, wg obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - zużycia i opłat stałych za energię elektryczną zgodnie z ENEA Operator oddział w Bydgoszczy, wg stanu licznika i obciążeń zgodnie z taryfą operatora mediów do czasu zawarcia umowy przez Dzierżawcę z operatorem w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od podpisania niniejszej umowy,
 - dostawy oleju opałowego,
 - opłaty teleinformatyczne związane z dostępem do sieci telefonicznej i informatycznej .
 - elektronicznej ochrony obiektu,
 - refundacja kosztów ubezpieczenia obiektów i majątku ruchomego.
4. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do refundowania Wdzierżawiającemu uiszczonych kwot podatku od nieruchomości dotyczących przedmiotu umowy powiększonych o podatek VAT.
5. Kwoty wymienione w umowie, a należne Wdzierżawiającemu, będą przekazywane na rachunek bankowy Wdzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy stosownej faktury z zastrzeżeniem §4 ust.3. 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.
6. Dzierżawca zobowiązany jest również do ponoszenia wszelkich opłat publicznoprawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym opłat środowiskowych.

§5

1. Strony w zakresie działalności ujętej w niniejszej umowie podejmą współpracę, która ma za zadanie promować LPKiW „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, jak iwspierając się wzajemnie w tych działaniach.
2. Dzierżawca zobowiązuje się stosować i przestrzegać zasad promocji i sprzedaży obowiązujących na terenie Wdzierżawiającego, jak również współpracować z partnerami handlowymi Wdzierżawiającego w szczególności w zakresie produktów obejmujących napoje, piwo, lody.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczania reklam oraz materiałów promocyjnych dostarczonych przez Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającego.

5. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy służbom Wydierżawiającym, służbom współpracującym z Wydierżawiającym.
6. Dzierżawca umożliwi realizowanie przedsięwzięć prowadzonych przez Wydierżawiającego w powierzonym mu obiekcie. O przedsięwzięciach Wydierżawiającego każdorazowo powiadomi Dzierżawcę.
7. Dzierżawca zobowiązuje się na czas obowiązywania niniejszej umowy, do zatrudnienia i utrzymania zatrudnienia osób posiadających odpowiednie wykształcenie oraz doświadczenie zgodne z profilem jaki będzie prowadzony na przedmiocie dzierżawy (edukacyjny, ekologiczny, turystyczno-rekreacyjny).

§6

W przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu oraz innych wymaganych opłat w terminie określonym w § 4 umowy, Wydierżawiający naliczać będzie bez dodatkowego zawiadomienia, odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień zwłoki.

§7

Szkody, które wynikną z prowadzonej działalności oraz niewłaściwej eksploatacji czy konserwacji obiektu pokrywa Dzierżawca.

§8

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w obiekcie.

§9

Dzierżawca ponosi wobec osób trzecich i Wydierżawiającego wyłączną odpowiedzialność za szkody, które mogą powstać w związku z prowadzoną przez niego działalnością w przedmiocie dzierżawy oraz użytkowanych składników wyposażenia, choćby przepisy prawa nakładały taką odpowiedzialność na Wydierżawiającego jako właściciela lub samoistnego posiadacza przedmiotu dzierżawy i wyposażenia.

§10

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 nie wolno:
 - dokonywać żadnych zmian konstrukcyjnych i przeznaczenia budynku,
 - podnajmować, oddawać w bezpłatne użytkowanie, wносить do spółki lub w inny sposób dysponować przysługującym prawem dzierżawy.
4. Zamontowanie urządzeń specjalnych dla celów Dzierżawcy może nastąpić wyłącznie na jego koszt i za zgodą Wydierżawiającego, bez prawa zwrotu kosztów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

§11

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 20.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) w formie pieniężnej. Zabezpieczenie będzie wnoszone na rachunek bankowy Wydierżawiającego: tj. PKO Bank Polski nr rachunku 76 1440 1215 0000 0000 1625 2867 2000 0004 z oznaczeniem „KPCEE i Jolka”. Dzierżawca wyraża zgodę na zaliczenie kwoty wadium konkursu jako część wpłaty należytego zabezpieczenia umowy.
2. Kaucja na zabezpieczenie należytego wykonania umowy i roszczeń z tym związanych może być również wniesiona w postaci: poręczeń bankowych, gwarancji 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
3. Jeżeli umowa pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą zostanie rozwiązana, to kwota kaucji na zabezpieczenie 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.
4. W przypadku gdy umowa zostanie rozwiązana z winy Dzierżawcy kaucja zabezpieczenia wykonania umowy nie podlega zwrotowi.
5. Z kwoty w/w kaucji pokrywane będą odsetki, niezapłacony czynsz oraz wszelkie inne należności wynikające z umowy.
6. Wydierżawiający dopuszcza przelew praw i obowiązków Dzierżawcy ze stosunku dzierżawy wyłącznie za uprzednią zgodą Wydierżawiającego.

§12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich konserwacji, napraw oraz remontów bieżących, utrzymania wyposażenia w należytym stanie technicznym.
2. Przez „naprawy bieżące” należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego budynku i towarzyszących urządzeń. Przy naprawach dopuszcza się możliwość stosowania wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym, jednak wszystkie użyte materiały muszą być dopuszczone do użycia w budownictwie i posiadać wymagane atesty i certyfikaty. Na zmianę materiałów musi wyrazić zgodą Wydierżawiający.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do eksploatacji urządzeń i wyposażenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z przekazanymi instrukcjami, DTRKAami oraz warunkami wynikającymi z kart gwarancyjnych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia bieżącej obsługi urządzeń technicznych przez osobę lub zakład posiadający stosowne uprawnienia wynikające z przepisów o eksploatacji tych urządzeń.
5. Dzierżawca w przypadku zniszczenia, zgubienia lub kradzieży dzierżawionego sprzętu zobowiązuje się odkupić nowy sprzęt tej samej klasy.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do uprzątnięcia błota, śniegu, lodu oraz innych zanieczyszczeń z przylegającego do obiektu terenu w szczególności schodów, podjazdów, śmietnika.

§13.

Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość promocji swojego kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego oraz promocji swoich partnerów w formie tablicy kieszeniowej – stojaka z ulotkami (przybliżone wymiary 2 m/1 m) umieszczanego w dzierżawionym obiekcie. Dodatkowo strony umowy będą również mogły organizować imprezy, wzajemnie się promować na zasadach ustalonych w odrębnych umowach.

§14.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydierżawiającemu pełnego przedmiotu dzierżawy (określonego w § 1 niniejszej umowy) w stanie niepogorszonym, a w przypadku uszkodzeń lub zniszczeń przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
2. Po rozwiązaniu umowy za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu pięciokrotnej miesięcznej wartości czynszu określonej w niniejszej umowie. Wydierżawiający ma prawo do przejścia przedmiotu umowy i opróżnienia pomieszczeń, w tym również za pośrednictwem wyspecjalizowanych firm, w takim przypadku na koszt i odpowiedzialność Dzierżawcy.

§15.

1. Poczynione nakłady poniesione przez Dzierżawcę na remonty bieżące, konserwację, przeglądy lub modernizację przedmiotu dzierżawy nie podlegają zwrotowi.
2. Zgodnie z art. 697 Kodeksu cywilnego, dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca oświadcza ponadto, iż zobowiązuje się do przejścia umów cesji zobowiązań zorganizowania imprez, ognisk, noclegów podjętych przez Stowarzyszenia Kujawsko-Pomorskie Centrum Edukacji Ekologicznej na 2020 r. z zachowaniem terminów, cen i innych warunków określonych w tych umowach.
4. Wykaz imprez, umów i zaliczek w siedzibie Wydierżawiającego do wglądu dla Oferentów do dnia otwarcia ofert.
5. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 2 lat od dnia podpisania umowy do wymiany stolarki okiennej budynku Kujawsko Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej na nową energooszczędną zgodnie z normą PN-EN ISO 10077-1:2007/AC:2010P
6. Dokumentację techniczną doboru i montażu stolarki, termin wykonania robót i odbiór należy uprzednio uzgodnić z Działem Technicznym Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy do wykonania dokumentacji robót budowlanych, przedstawienia jej do uzgodnienia Wydierżawiającemu, celem modernizacji i doprowadzenia do stanu technicznego budynku „Jola” zgodnego z wymaganiami prawem budowlanym w zakresie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej.

§16.

1. Umowę zawiera się na czas określony 10 lat od dnia
do..... r.

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 okresy płatności lub niezgodnie z §2 i 12 umowy eksploatował i konserwował będzie objekty i wyposażenie oraz naruszał będzie inne istotne postanowienia niniejszej umowy.
4. Wyzierżawiający ma również prawo do wypowiedzenia umowy z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadkach:
 - 1) skazania prawomocnym wyrokiem sądu któregokolwiek z upoważnionych do występowania w imieniu Dzierżawcy osób lub partnerów konsorcjum, a także w przypadku wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych lub innych działań, które w jakikolwiek sposób mogą ingerować w konstrukcję lub wystrój obiektu bez zgody Wyzierżawiającego;
 - 2) naruszenia przepisów prawa, w szczególności zaś przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zwierząt;
 - 3) nie wykona obowiązku wymiany stolarki okiennej na nową energooszczędną, o którym mowa w z §15 ust. 4 niniejszej Umowy;
 - 4) braku realizacji obowiązku §15 ust. 6 oraz modernizacji budynku „Jola”;
 - 5) uszkodzenia instalacji fotowoltaicznej, pomp ciepła stanowiącej zrealizowany projekt Modernizacja istniejącego źródła ciepła w budynku Kujawsko-Pomorskim Centrum Edukacji Ekologicznej w Myślicinku na system biwalentny z OZE.
5. Nieprzestrzeganie przez Dzierżawcę zapisów §5 oraz prowadzenie działalności innej niż uzgodniona z Wyzierżawiającym skutkować będzie rozwiązaniem umowy z 30-dniowym okresem wypowiedzenia.
6. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca ma prawo ubiegać się o wznowienie niniejszej umowy.

§17.

Wszelkie zmiany treści umowy wymagają treści pisemnej pod rygorem nieważności.

§18.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§19.

Spór między stronami rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.

§20.

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

Wyzierżawiający

DZIERŻAWCA: