Załącznik nr 3

UMOWA - projekt

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: 25.573.950,00 zł) reprezentowanym przez:

……..
zwanym dalej „Leśny Park"

a

…… reprezentowanym przez:

……
zwanym dalej Dzierżawcą

§1

1. Leśny Park oddaje w dzierżawę Dzierżawcy część działki numer 41/1 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 4,1388 ha.
2. Dzierżawca może na w/w terenie umiejscowić elementy infrastruktury Parku Iluminacji – załącznik graficzny nr 2a przedstawia wstępny projekt umiejscowienia infrastruktury Parku Iluminacji.
3. W ramach umowy jeżeli będzie taka potrzeba Dzierżawca za zgodą Leśnego Parku będzie mógł również skorzystać w miarę możliwości z niewielkiej powierzchni magazynowej, obiektu kasy głównej, …….. skrzynek elektrycznych znajdujących się w kompleksie Park Rozrywki Zaginiony Świat jak również umiejscowić punkt gastronomiczny przy strefie wejściowej do Parku Rozrywki w miejscu wskazanym przez Leśny Park.

§2

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należytą 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 dokumentów odbiorowych i dopuszczających elementy infrastruktury Paku Iluminacji z protokołem odbioru instalacji elektrycznej i aktualnymi pomiary elektryczne. Protokół będzie wykonany przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami elektrycznymi wymaganymi w realizacji przedsięwzięć określonych w niniejszej umowie. Niniejsze dokumenty będą przedstawione kierownikowi Parku

Rozrywki do wglądu, a kopię aktualnych dokumentów poświadczoną za zgodność z oryginałem co roku Dzierżawca będzie dołączał do umowy.

5. Dzierżawca wykona i dostarczy ostateczny projekt infrastruktury „Parku Iluminacji" - załącznik nr 2b nie później niż 60 dni po podpisaniu umowy, projekt musi uzyskać pozytywną opinię Leśnego Parku. Projekt w czasie trwania umowy może ulegać zmianie, ale po każdej zmianie projekt wymaga zaakceptowania na piśmie przez Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca oświadcza, iż Park Iluminacji spełnia wszystkie wymogi bezpieczeństwa oraz warunki określone w ogłoszeniu, a złożona oferta łącznie z ogłoszeniem stanowi załącznik nr 3.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do montażu infrastruktury, elementów Parku Iluminacji w sposób niezakłócający funkcjonowania działalności Leśnego Parku i z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa. Dzierżawca zamontuje w miejscach podłączenia elementów infrastruktury Parku Iluminacji do źródeł energii elektrycznej, udostępnionych czasowo przez Leśny Park, podliczniki energii elektrycznej. Wszelkie prace Dzierżawca wykonuje własnym staraniem i na własny koszt.

§3

1. Leśny Park w ramach umowy udostępni Dzierżawcy powierzchnię reklamową na terenie Leśnego Parku:
   - miejsce na umieszczenie banneru reklamowego o wymiarach 1m/3m na ogrodzeniu znajdującym się na dojściu do Ogrodu Zoologicznego,
   - 2 banerów o wymiarach 1m/3m na ogrodzeniu Paku Rozrywki i Zaginionego Świata,
   - 1 banneru o wymiarach 1m/3m na ogrodzeniu miasteczka ruchu drogowego,
   - 1 nośnika reklamy o wymiarach 1,20m/2m przy ul. Konnej,
   - 1 banneru o wymiarach 1m/2m przy stoku narciarski.

   Nośniki reklamy będą reklamowały działalność Parku Iluminacji prowadzoną na terenie Leśnego Parku. Reklamy Dzierżawca wykona i zainstaluje własnym staraniem i na własny koszt po uzyskaniu akceptacji Leśnego Parku w zakresie: rodzaju nośnika, treści, wyglądu.
2. Leśny Park będzie współpracował z Dzierżawcą w zakresie promocji przedsięwzięcia Park Iluminacji w Myślęcinku, promując działania w swoich mediach społecznościach, na stronie internetowej oraz w miarę możliwości promując działalność w mediach, z którymi leśny Park współpracuje.
3. Leśny Park zobowiązuje się do:
   a. sprzątania z koszy i odbierania odpadków – śmieci powstałych w wyniku działalności określonej w niniejszej umowie;
   b. odśnieżania ścieżki trasy Parku Iluminacji i w razie potrzeby posypywania piaskiem;
   c. usuwania prostych usterek w instalacji elektrycznej Parku Iluminacji (np. sprawdzenie złączy elektrycznych lub dźwiękowych w celu poprawnego działania instalacji lub wymiana prostych elementów, które stanowią cześć instalacji itp.). Koszty materiałów niezbędnych do usunięcia usterki ponosi Dzierżawca.
4. Leśny Park zamówi u swojego dostawcy dostarczenie i serwis przenośnych toalet w ilości ….sztuk. Koszty dostarczenia i serwisu toalet będą refakturowane przez Leśny Park na Dzierżawcę.
5. Leśny Park umożliwi Dzierżawcy okresowo i w miarę możliwości skorzystanie z niewielkiej powierzchni magazynowej do 16 m^2, jak również dostęp do pomieszczenia socjalnego Parku Rozrywki w uzgodnionym z Kierownikiem Parku Rozrywki czasie w okresie trwania dzierżawy oraz montażu i demontażu instalacji.
6. Leśny Park wyraża zgodę oraz umożliwi Dzierżawcy prowadzenie działalności gastronomicznej w okresie funkcjonowania Parku Iluminacji, w tym prowadzenia sprzedaży napojów alkoholowych (grzanego wina) na terenie objętym umową dzierżawy pod warunkiem uzyskania

przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych przepisami pozwoleń, koncesji i zezwoleń. Dzierżawca przedstawi i umieści w projekcie (załącznik 2a i 2b) Parku Iluminacji punkt gastronomiczny o wielkości do 30 m^2.

7. Leśny Park zapewni monitoring dzierżawionego terenu w zakresie posiadanego na dzień podpisania umowy systemu monitoringu – ochrony.
8. Leśny Park udostępni Dzierżawcy pomieszczenie kasowe znajdujące się przy główny wejściu do Parku Rozrywki i Zaginionego Świata z dostępem do źródła energii.

9. Leśny Park udostępni w ramach własnych zasobów Dzierżawcy co najmniej jeden raz w każdym roku dzierżawy pomieszczenie do zorganizowania konferencji prasowej związanej z otwarciem Parku Iluminacji.
10. Strony umowy będą współpracowały i wspierały się wzajemnie w działalność Parku Iluminacji, strony każdorazowo będą konsultować potrzeby i możliwości w zakresie działalności określonej w niniejszej umowie.

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu Leśnemu Parkowi w wysokości: ……. zł netto (słownie : …….. 00/100) od 1 listopada do 28 lutego każdego roku trwania umowy. Do ustalonej kwoty zostanie doliczony należny podatek VAT. Kwota ta będzie w kolejnych latach powiększana o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie przez Prezesa GUS.
2. Niezależnie od powyższego, w przypadku prowadzenia działalności Parku Iluminacji również w innych miesiącach, Leśny Park pobierał będzie w/w czynsz za każdy dzień prowadzenia działalności. Czynsz naliczony będzie jako iloraz kwoty miesięcznej czynszu i liczby 30 pomnożony przez ilość dni faktycznie prowadzonej działalności.
3. 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 tym drogą elektroniczną , 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 §4 ust. 1 płatny będzie z dołu, po zakończeniu każdego z miesięcy obrachunkowych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do refundacji kosztów energii elektrycznej określonej na podstawie odczytu zużycia energii z podliczników zamieszczonych przy skrzynkach elektrycznych i pomieszczenia kasowego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do refundacji podatku od nieruchomości za okres funkcjonowania Parku Iluminacji zgodnie z przyjętymi zasadami: obowiązująca stawka za m^2, refundacja podatku będzie obciążona stosownym podatkiem VAT.
6. Dzierżawca na każde żądanie Leśnego Parku zobowiązany jest przedstawić dowód zapłaty w/w płatności.
7. Dzierżawca deklaruje udostępnianie ekspozycji Parku Iluminacji codziennie w okresie odpłatnej dzierżawy w godzinach od zmroku do godz. 21.00. O szczegółowych godzinach otwarcia Parku Iluminacji, ewentualnych zmianach godzin otwarcia oraz o dniach wyłączenia Parku ze zwiedzania Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Leśny Park.
8. Dzierżawca w celu przygotowania, montażu i uruchomienia Parku Iluminacji ma prawo wstępu do dzierżawionego terenu od dnia 15 października w każdym roku trwania umowy, a także do prowadzenia prac demontażowych na terenie w ciągu 10 dni po zakończeniu odpłatnego okresu dzierżawy w każdym roku trwania umowy.

9. 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.

§5

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. Dzierżawca w czasie trwania umowy będzie również po okresie funkcjonowania Parku Iluminacji przywracał każdorazowo teren do stanu pierwotnego w wszystkich miejscach które będą tego wymagały, miejsca te będą każdorazowo ustalane z Leśnym Parkiem.
3. Dzierżawca upoważnia Leśny Park, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i nie zwrócenia Leśnemu Parkowi przedmiotu najmu w terminie określonym przez Leśny Park, do przejęcia przedmiotu dzierżawy łącznie ze znajdującym się na nim wyposażeniem Dzierżawcy. Leśny Park do przejęcia przedmiotu dzierżawy może użyć wyspecjalizowanych służb na koszt Dzierżawcy.
4. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek opóźnień lub utrudnień w przekazaniu terenu i mienia przez Dzierżawcę i braku reakcji w ciągu 14 dni na pisemne wezwanie do przekazania terenu i mienia , Dzierżawca zapłaci Leśnemu Parkowi karę umowną w wysokości dwukrotnej wartości czynszu płatnego miesięcznie, określonego w niniejszej umowie, za każdy miesiąc opóźnienia.
5. Leśny Park nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia prowadzonej działalności oraz obiektów, które zostaną mu ewentualnie udostępnione przez Leśny Park, z prawem cesji praw z polisy na rzecz Leśnego Parku. Wszelkie ujemne skutki wynikające z braku ubezpieczenia obciążają Dzierżawcę.
7. Dzierżawca zobowiązuje do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie przeciwdziałania COVID-19.

§6

1. Dzierżawca zobowiązuje się stosować i przestrzegać zasad promocji i sprzedaży obowiązujących na terenie Leśnego Parku, jak również współpracować z partnerami handlowymi Leśnego Parku, w szczególności dotyczy to produktów: piwa, lodów, napojów. Zasady promocji oraz lista partnerów handlowych oraz zakres współpracy z partnerami stanowią załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
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 z uwzględnieniem prawidłowego funkcjonowania Parku Iluminacji.
3. Materiały reklamowe Dzierżawcy lub podmiotów czy osób trzecich, które miałyby być umieszczone na terenie dzierżawy przez Dzierżawce wymagają uzyskania pisemnej zgody Leśnego Parku.
4. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do przedmiotu służbom Leśnego Parku, służbom współpracującym z Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku.

§7

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.
3. Dzierżawca dostarczy projekt „Parku Iluminacji" (graficzne wydruki, z zaznaczeniem ścieżek komunikacyjnych oraz rozmieszczeniem poszczególnych atrakcji), jak również przedstawi szacunkowy kosztorys z opisem poszczególnych wykonanych elementów inwestycji. Dokument te będą stanowiły załącznik nr 2a i 2b do umowy. Załącznik będzie traktowany przez Leśny Park jako informacja poufna stanowiąca tajemnicę handlową Dzierżawcy.

§8

1. Wypowiedzenie umowy przez Leśny Park może nastąpić wyłącznie w przypadku gdy Dzierżawca w rażący sposób naruszył warunki niniejszej umowy, w szczególności zaś:

a) wykonywał działalność inna niż dozwolona w niniejszej umowie bez zgody Leśnego Parku,
b) naruszał w rażący sposób obowiązujące przepisy oraz regulamin obowiązujący w Leśnym Parku,
c) opóźnił się z zapłatą czynszu lub opłat przekraczających co najmniej 30 dni roboczych,
d) w związku z immisjami pośrednimi lub bezpośrednimi, które w sposób uporczywy i niemożliwy do usunięcia utrudniają korzystanie z obiektów sąsiednich,
e) prowadził działania powodujące powstanie w Leśnym Parku dodatkowych kosztów, utrudniał prowadzenie innej działalności na terenie Leśnego Parku,
f) jeżeli Dzierżawca z własnej winy nie uruchomi działalności lub nie prowadzi działalności wskazanej w niniejszej umowie na dzierżawionym terenie w Leśnym Parku .

2. Wypowiedzenie umowy opisane w ust. 1 nastąpi z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Zwykłe konsekwencje faktu odwiedzania atrakcji Parku Iluminacji zorganizowanej przez Dzierżawcę na terenie Leśnego Parku przez duże ilości odwiedzających, takie jak: zablokowanie miejsc parkingowych lub dróg dojazdowych, zaśmiecenie okolicy, hałas w godzinach wieczornych powodowany przez osoby trzecie, zniszczenia w ciągach pieszych itp. nie są traktowane jako przesłanki do wypowiedzenia umowy w trybie przewidzianym w ust. 1 i 2.
4. W przypadku gdy zorganizowana na terenie Leśnego Parku przez Dzierżawcę atrakcja w formie Parku Iluminacji przyniesie stratę finansową w sezonie zimowym 2021/2022, umowa może zostać rozwiązana na wniosek Dzierżawcy złożony nie później niż w dniu 31 marca 2022 r.

§9

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.

§10

1. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy kaucję na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego względem Dzierżawcy mogących wyniknąć z niniejszej umowy - w wysokości 1-miesięcznego czynszu w kwocie …… 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.

§ 11

1. Strony zobowiązują się względem siebie do nienabywania praw ani niezaciągania zobowiązań sprzecznych z celem niniejszej umowy lub uniemożliwiających lub utrudniających osiągnięcie wspólnego celu w postaci organizacji atrakcji w formie Parku Iluminacji w Leśnym Parku.
2. Strony zobowiązują się do zachowania względem siebie lojalności, w szczególności poprzez zakaz ujawniania informacji stanowiących tajemnicę handlową którejkolwiek ze stron. Za informacje stanowiące tajemnicę Stron uważa się, w szczególności informacje finansowe, handlowe, techniczne oraz know-how oraz wszelkie informacje dotyczące i związane bezpośrednio lub pośrednio z organizacją lub realizacją celu niniejszej Umowy, w tym w szczególności informacje ekonomiczne o Wystawie, takie jak: koszt organizacji Wystawy, przychody z organizacji Wystawy warunki finansowe na jakich zawarto umowy z wykonawcami, podwykonawcami i innymi kontrahentami przy organizacji przedsięwzięcia.
3. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem obowiązków i uprawnień wynikających z niniejszej Umowy, jak i tych, o których dowiedziały się przypadkowo oraz w jakiejkolwiek formie (w szczególności: ustnej, pisemnej, elektronicznej) dotyczących organizacji atrakcji Parku Iluminacji w Leśnym Parku. Obowiązek dochowania poufności obejmuje, w szczególności:
    a. zaniechanie ujawnienia informacji osobom trzecim,
    b. zakaz wykorzystania tych informacji dla celów niezwiązanych z realizacją niniejszej Umowy,
    c. nakaz odpowiedniego zabezpieczenia informacji zawartych w dokumentach i na innych nośnikach informacji przed powzięciem wiedzy o ich treści przez osoby trzecie.
4. W rozumieniu niniejszej umowy, osobą trzecią jest każdy, z wyjątkiem Stron oraz osób imiennie wskazanych przez Strony, jako adresatów określonej informacji.
5. Od obowiązku dochowania poufności Strony są zwolnione jedynie w przypadkach przewidzianych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa i jedynie we wskazanych w nich granicach oraz w sytuacji uzyskania od pozostałych Stron wyraźnej, pisemnej i uprzedniej, zgody na udzielenie informacji ze wskazaniem ich zakresu i charakteru, które mogą być przekazane oraz adresata informacji.
6. Wszelkie dane osobowe, jakie strony pozyskają w ramach wykonywania niniejszej umowy będą wykorzystywane jedynie w celu realizacji niniejszej umowy, zgodnie z zasadami określonymi w RODO oraz przepisami krajowymi.

§12

1. Umowę zawarto na okres od 1 listopada 2021 r. do 15 lutego 2024 r. z możliwością przedłużenia.
2. W każdym roku dzierżawy, okresem odpłatnej Dzierżawy w czasie funkcjonowania Parku Iluminacji podlegający obowiązkowi zapłaty miesięcznego czynszu przez Dzierżawcę będzie w okres sezonu zimowego liczonego od 1 listopada do 15 lutego z możliwością przedłużenia do 28 lutego. W pozostałym okresie roku Leśny Park ma pełną swobodę dysponowania przedmiotem dzierżawy, z zastrzeżeniem obowiązku udostępnienia Dzierżawcy terenu Leśnego Parku w celu montażu i demontażu instalacji Parku Iluminacji. Okres ten każdorazowo będzie ustalany przez strony i wynosił będzie nie więcej niż 14 dni przed rozpoczęciem i zakończeniem funkcjonowania Parku Iluminacji.
3. Strony wyznaczają następujące osoby do kontaktu w celu realizacji niniejszej umowy:
   - ze strony Leśnego Parku:….. e-mail:….. tel….
   - ze strony Dzierżawcy:…….e-mail…… tel…..
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Spory mogące powstać na tle stosowania niniejszej umowy, a niedające się rozstrzygnąć na drodze polubownej, rozpoznawać będzie rzeczowo właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.
7. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA LEŚNY PARK