

UMOWA

zawarta w dniu ..... r. w Bydgoszczy, pomiędzy:

Leśnym Parkiem Kultury i Wypoczynku „MYŚLEĆCINEK” Spółka z o.o. w Bydgoszczy z siedzibą przy ul. Gdańskiej 173-175, 85-674 Bydgoszcz (KRS 0000122406, NIP 554-030-90-92, Regon 090072920 wysokość kapitału zakładowego: 25.017.300,00 zł), reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Marcina Heymanna  
zwanym w dalszej treści umowy „Leśnym Parkiem”,

a

.....  
.....  
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

§1

1. Leśny Park oświadcza, że jest dysponentem – zarządcą, nieruchomości i posadowionego na niej budynku - Akwarium Terrarium położonego w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 173-175, działka nr 3 obręb 366 i posiada prawo do dysponowania nieruchomością-pomieszczeniem niezagospodarowanym w części poddasza na cele budowlane. Obiekt usytuowany jest na terenie Ogrodu Zoologicznego.

§ 2

1. Leśny Park oddaje w dzierżawę Dzierżawcy pomieszczenie znajdujące się w budynku Akwarium Terrarium na poziomie pierwszego piętra jako pustą niezagospodarowaną część poddasza o powierzchni użytkowej 149,43 m<sup>2</sup>, (powierzchni całkowitej części kondygnacyjnej liczonej jako powierzchnia podłóg - 157,03 m<sup>2</sup>) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności edukacyjnej dla dzieci. Załącznik nr 1 – rzut graficzny pomieszczenia.
2. Strony zgodnie oświadczają, że stan pomieszczenia w chwili zawierania przedmiotowej umowy nie nadaje się do realizacji celu umowy, tj. prowadzenia działalności edukacyjnej dzieci.

§ 3

1. Leśny Park wyraża zgodę na zaadoptowanie przez Dzierżawcę pomieszczenia będącego przedmiotem umowy na potrzeby prowadzonej działalności wymienionej w §2 ust. 1 poprzez dokonanie przebudowy, modernizacji pomieszczenia zgodnie z wstępną koncepcją Leśnego Parku stanowiącą załącznik nr 2 oraz złożoną koncepcją Dzierżawcy z uzgodnioną przez strony kwotą zagospodarowania pomieszczenia określoną w załączniku nr 3. Dokumenty określone w niniejszym ustępie stanowią integralną część umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania, uzyskania zatwierdzonej dokumentacji budowlano – wykonawczej wraz z kosztorysem inwestorskim (otrzymania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę), wymienione dokumenty stanowić

będą integralną częścią umowy jako załącznik nr 4 - który będzie również podstawą praw i obowiązków stron wynikających z treści umowy.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących na terenie Leśnego Parku regulaminów oraz przepisów i zasad dotyczących w szczególności:

- ochrony środowiska naturalnego,
- ochrony przeciwpożarowej,
- przepisów bhp,
- zapobiegania COVID-19,
- ustawy o ochronie zwierząt,
- ustawy o odpadach,

jak również przepisów i zasad prawa budowlanego.

2. Leśny Park zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie, o którym mowa w ust. 1, jak również zasad określonych w niniejszej umowie.

#### §5

1. Wydanie Dzierżawcy nieruchomości nastąpi 5 dni po podpisaniu umowy, co zostanie potwierdzone przez strony za pomocą protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. W okresie wykonywania prac budowlano-modernizacyjnych Dzierżawca, z uwagi na ponoszone nakłady, nie będzie płacił Leśnemu Parkowi czynszu dzierżawnego, a pierwszy czynsz zapłaci po oddaniu pomieszczeń do użytkowania, jednak nie później niż 12 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy, bez względu na stan zagospodarowania przedmiotu dzierżawy.

3. Niezrealizowanie przez okres 2 lat koncepcji zawartej w załączniku nr 3 skutkować będzie rozwiązaniem umowy oraz zapłaceniem przez Dzierżawcę czynszu za okres, w którym był z niego zwolniony.

#### § 6

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Leśnemu Parkowi czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł netto miesięcznie (słownie: ..... złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do refundowania Leśnemu Parkowi uiszczonych kwot podatku od nieruchomości, wynikających z corocznej deklaracji podatku. Refundacja będzie dokonywana się w ujęciu rocznym.

3. Zapłata czynszu następować będzie z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Leśny Park na jego rachunek bankowy w terminie 7 dni od dnia jej doręczenia. Opóźnienie w odbiorze faktury nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku jej zapłacenia najpóźniej na dzień 10 każdego miesiąca płatne z góry. W takim wypadku faktura stanowić będzie jedynie potwierdzenie dokonanej transakcji dla celów podatkowych.

4. Leśny Park dokonywał będzie zarachowania wszelkich kwot wpłaconych przez Dzierżawcę bez względu na jego dyspozycję wg następującej kolejności:

- a. najdawniejszy niezapłacony czynsz,
- b. najdawniejszy niezapłacony podatek od nieruchomości,
- c. najdawniejsze niezapłacone opłaty za media.

5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na rachunek bankowy Leśnego Parku.

6. Czynsz określony w ust. 1 począwszy od 1 stycznia 2023 r, podlegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS bez konieczności zmiany treści niniejszej umowy. Kwoty innych opłat wynikających z umowy podwyższone będą wg zasad wynikających z przepisów, które nakładają na Leśny Park w/w należności. Zmiana wysokości tych opłat nie powoduje konieczności zmiany treści niniejszej umowy.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do opomiarowania na własny koszt poboru wody, energii elektrycznej oraz energii cieplnej, opracowanie instrukcji przeciwpożarowych, wykonywanie pomiarów elektrycznych, ponoszenia w okresie dzierżawy wszelkich kosztów eksploatacyjnych począwszy od dnia przejęcia pomieszczenia na podstawie odrębnych umów zawartych z Leśnym Parkiem. Dodatkowo zobowiązuje się do zawarcia umowy z firmą zewnętrzną na wywóz nieczystości stałych. Opłaty wnoszone będą w terminie 7 dni od otrzymania faktury od Leśnego Parku.

8. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) utrzymania pomieszczenia w stanie technicznym nie pogorszonym;
- 2) ponoszenia - w razie konieczności - nakładów na przedmiotowe pomieszczenie, takich jak naprawa i konserwacja:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - b) okien i drzwi,
  - c) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które pomieszczenie jest wyposażone, łącznie z ich wymianą,
  - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - d) grzejników centralnego ogrzewania,
  - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - f) innych elementów wyposażenia przez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
- 3) stosowania się do ogólnie przyjętych w budynku zasad porządku, w szczególności zaś do zasad korzystania z płatnych miejsc postojowych oraz korzystania z wind do przewozu osób, a nie materiałów budowlanych .
- 4) Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian w elementach estetyki zewnętrznej budynku, w którym znajduje się przedmiotowe pomieszczenie, a w szczególności zobowiązuje się do każdorazowego uprzedniego uzgadniania wywieszania reklam z Działem Marketingu Leśnego Parku i uzyskania jego akceptacji.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wniesienia kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy w równowartości 3-krotnej aktualnej stawki czynszu miesięcznego (w wysokości określonej w §6 ust.1) w formie gotówki bądź weksła in blanco, gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej. Przy każdej podwyżce czynszu Dzierżawca zobowiązany jest podnieść kwotę kaucji.

2. Jeżeli umowa pomiędzy Leśnym Parkiem a Dzierżawcą zostanie rozwiązana, to kwota kaucji 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.

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

4. Z kwoty w/w kaucji pokrywane będą odsetki, niezapłacony czynsz, oraz ewentualne wszelkie szkody powstałe w majątku Leśnego Parku w wyniku działalności Dzierżawcy, a także wszelkie inne należności wynikające z umowy.

5. W wypadku zmiany wysokości czynszu lub wykorzystania kaucji na inne cele określone w ust. 4 Dzierżawca zobowiązany będzie do dokonania niezwłocznie dopłaty kaucji do wysokości wynikającej z ust 1.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na okres do 9 lat i 11 miesięcy poczynając od dnia podpisania umowy.

2. Strony dopuszczają możliwość jej przedłużenia na dalszy czas, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Leśny Park zdecyduje się w dalszym ciągu przedmiotową nieruchomość przeznaczyć pod dzierżawę, oraz uzyska zgodę na przedłużenie umowy od Gminy Bydgoszcz.

3. Leśnemu Parkowi przysługuje prawo rozwiązania umowy tylko w wypadkach w niej określonych z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się z upływem miesiąca. Bieg okresu wypowiedzenia rozpocznie się od pierwszego dnia miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu, w którym doręczono zostało wypowiedzenie sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.

4. Wypowiedzenie umowy przez Leśny Park może nastąpić w przypadku gdy Dzierżawca rażąco naruszać będzie warunki niniejszej umowy powodujące powstanie u Leśnego Parku dodatkowych kosztów, odpowiedzialności karnej czy finansowej w związku z:

a. wykonywaniem działalności innej niż dozwolona w niniejszej umowie bez zgody Leśnego Parku,

b. naruszeniem obowiązujących przepisów oraz regulaminu obowiązującego u Leśnego Parku,

c. opóźnieniem w zapłacie czynszu lub opłat przekraczających co najmniej 60 dni roboczych,

d. immisjami pośrednimi lub bezpośrednimi, które w sposób uporczywy i niemożliwy do usunięcia utrudniają korzystanie z pomieszczeń czy obiektów sąsiednich,

e. nie zrealizowania zobowiązań, o których mowa w § 5 ust. 3. § 6 ust. 7.

5. Leśny Park może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia postanowień § 4 ust. 1, skutkujących ponoszeniem odpowiedzialności z tego tytułu przez Leśny Park.

6. Jeżeli przedmiot umowy okazałby się być niezbędny dla jego planów inwestycyjnych bądź z innych przyczyn związanych z działalnością statutową Leśnego Parku, dalsze utrzymywanie stosunku dzierżawy okazałoby się być niemożliwe. W takim wypadku Leśny Park może Dzierżawcy wypowiedzieć niniejszą umowę za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia oraz za odszkodowaniem, w wysokości niezamortyzowanej wartości inwestycji, wyliczonej pierwotnie poniesionej przez dzierżawcę i nie wyższej niż wyliczona w załączniku nr 3, - na dzień zakończenia dzierżawy - na zasadach określonych w § 10 ust 5.

7. Strony mogą wypowiedzieć umowę w z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia za porozumieniem stron.

## § 9

1. Dzierżawcy bez zgody Leśnego Parku nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego korzystania jakimkolwiek osobom trzecim, firmom stowarzyszeniom itp.

2. W przypadku powstania okoliczności losowych uniemożliwiających Dzierżawcy prowadzenie działalności gospodarczej Leśny Park z zastrzeżeniem ust. 3 wyrazi zgodę na wstąpienie w miejsce Dzierżawcy innego podmiotu na warunkach wynikających z niniejszej umowy.

3. Leśny Park odmówi wstąpienia w miejsce Dzierżawcy podmiotowi, o którym mowa w ust. 2, o ile nie będzie on gwarantował należytego poziomu wykonywania usług w dzierżawionym pomieszczeniu. Decyzja Leśnego Parku musi zawierać racjonalne uzasadnienie.

4. W wypadku gdyby Dzierżawca nie znalazł następcy prawnego zaakceptowanego przez Leśny Park Dzierżawca opuszczając przedmiot dzierżawy pozostawi wszelkie nakłady poczynienie na adaptację pomieszczenia, w takim wypadku nie ma on prawa domagać się od Leśnego Parku jakichkolwiek zwrotu wartości zainwestowanych w przedmiot dzierżawy nakładów.

## §10

1. Strony zgodnie oświadczają, że Leśny Park nie będzie partycypował w kosztach adaptacji, remontu czy przebudowy pomieszczenia.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy, po okresie jej obowiązywania, Dzierżawca zwróci Leśnemu Parkowi pomieszczenie w stanie w jakim się on znajduje w tym dniu z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

3. Jeżeli stan obiektu będzie znacznie pogorszony w stosunku do sytuacji wynikającej z ust. 2 to wówczas Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości poniesionych przez Leśny Park kosztów przywrócenia pomieszczenia do stanu należytego.

4. Jeżeli Dzierżawca będzie opóźniał się z wydaniem Leśnemu Parkowi przedmiotu najmu to wówczas za czas bezumownego korzystania zapłaci na jego rzecz czynsz dzierżawny obowiązujący za ostatni miesiąc powiększonych o 100%.

5. Strony przyjmują dla wzajemnych rozliczeń amortyzację umowną nakładów na poziomie 10 % rocznie. Oznacza to, że każdego roku trwania umowy, wartość nakładów, o których mowa w § 3 ust 1 umowy (faktycznie poniesionych i nie wyższych niż określone w załączniku nr 3 do umowy), przyjęta dla wzajemnych rozliczeń ulega obniżeniu o 10 %. W wypadku rozliczeń obejmujących okres inny niż rok strony ustalają, analogiczne zasady rozliczania przyjmując jako podstawę wartość miesięczną amortyzacji wyliczonej jako 1/120 wartości nakładów poniesionych przez Dzierżawcę, lecz nie wyższych niż określonych na podstawie załącznika nr 3 do umowy.

6. Z zastrzeżeniem § 9 ust 2-4 strony ustalają ponadto, iż w wypadku gdyby doszło do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Leśny Park nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy jakichkolwiek nakładów. W przypadku przedterminowego i nieuzasadnionego rozwiązania umowy przez Leśny Park z jego winy, będzie on również zobowiązany do zapłaty niezamortyzowanej wartości nakładów.

#### §11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Strony zobowiązują się przetwarzać dane osobowe pozyskane w ramach niniejszej umowy zgodnie z przepisami Rozporządzenia ogólnego RODO oraz przepisów wewnętrznych w szczególności zaś zachować dane osobowe pozyskane w ramach niniejszej umowy w poufności oraz usunąć je w sytuacji gdy staną się zbędne dla wykonania umowy.

4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca:

Leśny Park: