

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: 25.017.300,- zł), reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Marcina Heymanna
zwanego dalej „Leśnym Parkiem”
a

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

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

§1

1. Leśny Park oddaje Dzierżawcy w dzierżawę teren pod krótkookresowy, sezonowy punkt handlowy o powierzchni 25 m², położony na terenie Ogrodu Zoologicznego, znajdujący się w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 173-175 (lokalizacja na załączniku graficznym nr 1).
2. Dzierżawca przejmuje teren w stanie obecnym jako odpowiedni do prowadzenia działalności handlowej. Wszelkie prace budowlane, 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 częścią umowy stanowi dostarczona przez Dzierżawcę i zaakceptowana przez Leśny Park 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 należyłą wiedzą, uprawnieniami oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi działalności określonej w §1 ust 1.

2. Leśny Park 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 w niniejszej umowie na wydierżawionym terenie.

§3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu Leśnemu Parkowi:
 - 1.1 1.1. w sezonie wiosenno-letnim, tj. od 1 kwietnia do 30 września kwotę zł netto (słownie:). Kwota zostanie powiększona o należny podatek VAT.
 - 1.2 w sezonie jesienno-zimowym, tj. od 1 października do 31 marca kwotęzł netto (słownie:). Kwota zostanie powiększona o należny podatek VAT.
2. 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.
3. Zapłata następować będzie z góry, 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. Opóźnienie dzierżawcy w terminowym uregulowaniu faktury spowoduje naliczenie przez Leśny Park ustawowych odsetek zwłoki. Zwłoka w uregulowaniu opłat czynszu trwająca dłużej niż 2 miesiące spowoduje automatyczne rozwiązanie umowy bez konieczności wypowiedzenia jej na piśmie i wyznaczania dodatkowego terminu na uregulowanie powstałych zaległości.
4. Dzierżawca zobowiązany jest, na każde żądanie Leśnego Parku, przedstawić dowód zapłaty w/w płatności.
5. Po upływie okresu trwania umowy lub jej rozwiązania 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 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 Leśnemu Parkowi za każdy dzień bezumownego korzystania 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych 00/100) jako zryczałtowane odszkodowanie.
4. Dzierżawca upoważnia Leśny Park, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i nie zwrócenia Leśnemu Parkowi przedmiotu dzierżawy 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.
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 których producentami Leśny Park podpisał umowy na partnerstwo promocji i sprzedaży.
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 przedmiotu służbom Leśnego Parku 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 do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie przeciwdziałania COVID-19.
2. 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 przepisów i zasad prawa budowlanego.
3. Leśny Park zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie objętym w niniejszej umowie.
4. 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 7-dniowym okresem wypowiedzenia.
3. Leśny Park może rozwiązać umowę w każdym czasie w trybie natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązań przyjętych wynikających §5 ust.1,2,3, umowy oraz zwłoki w zapłacie czynszu za okres dwóch pełnych miesięcy. Leśny Park przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy

w trybie natychmiastowym wezwie Dzierżawcę do usunięcia nieprawidłowości wyznaczając w tym celu 14 dniowy termin.

4. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Leśnemu Parkowi przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, po rozbudowie i modernizacji przeprowadzonej zgodnie z koncepcją i projektem budowlanym stanowiącym załączniki do niniejszej umowy. Leśny Park 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 01.01.2023 r. do 31.12.2024 r.
2. W przypadku przeniesienia punktu handlowego, strony zawrą nową umowę a zapisy niniejszej umowy tracą ważność.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. 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.
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: