

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... r. w Bydgoszczy

pomiędzy:

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

Marcina Heymanna – Prezesa Zarządu  
zwanym dalej „Leśny Park”

a

.....  
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

### §1

1. Na podstawie przeprowadzonego postępowania konkursowego w dniu ..... i oferty z dnia ..... r. Leśny Park oddaje w dzierżawę nieruchomości zabudowaną położoną w Bydgoszczy przy ul. Konnej 14 zwaną w dalszej części „Karczmą Myślęcinek” oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 2/6 o pow. 2916 m<sup>2</sup>, dla której X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi Księgę Wieczystą pod numerem 114512.
2. Obiekt przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. Ustala się następujące załączniki, będące integralną częścią umowy:
  - 1) Specyfikacja konkursu ofert - załącznik nr 1.
  - 2) Dokumentacja techniczna obiektu 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 budynku, 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 §1 ust 2.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad, a w szczególności dotyczących:
  - 1) ochrony przeciwpożarowej,

- 2) przepisów bhp,
  - 3) przeciwdziałania COVID-19,
  - 3) ochrony środowiska naturalnego,
  - 4) przepisów i zasad prawa budowlanego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy wraz z przynależnymi instalacjami i przyłączami w odpowiednim stanie technicznym oraz 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 itp.
  7. Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zawartych w przedstawionych przez niego dokumentach dla potrzeb niezbędnych do realizacji niniejszej umowy – zgodnie z art. 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

### §3.

1. Leśny Park wraz z obiektem 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 Leśnemu Parkowi w okresie umownym za każdy miesiąc kwotę netto w wysokości ..... PLN (słownie:.....), kwota ta będzie powiększona o należny podatek VAT.
2. Czynsz 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.
3. Zapłata czynszu następować będzie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, bez względu na termin dostarczenia przez Leśny Park faktury VAT z tytułu w/w czynszu.
4. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosić będzie wszelkie koszty eksploatacyjne oraz zobowiązuje się do przejścia 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 miesięcy od podpisania niniejszej umowy,
  - refundacja kosztów ubezpieczenia obiektów i majątku ruchomego.
5. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do refundowania Leśnemu Parkowi uiszczonych kwot podatku od nieruchomości dotyczących przedmiotu umowy powiększonych o podatek VAT.

6. Kwoty wymienione w umowie, a należne Leśnemu Parkowi, będą przekazywane na rachunek bankowy Leśnego Parku 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.
7. 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 i działalność Dzierżawcy wspierając się wzajemnie w tych działaniach.
2. 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 w zakresie produktów obejmujących napoje, piwo, lody.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczania reklam oraz materiałów promocyjnych dostarczonych przez Leśny Park 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 Leśnego Parku.
5. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy służbom Leśnego Parku, służbom współpracującym z Leśnym Parkiem.
6. Dzierżawca umożliwi realizowanie przedsięwzięć prowadzonych przez Leśny Park w powierzonym mu obiekcie. O przedsięwzięciach Leśny Park 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 (gastronomiczny organizacja imprez okolicznościowych, szkoleń itp.).

#### §6

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

#### §7

Szkody, które wynikną z prowadzonej działalności oraz niewłaściwego wykonywania remontów, eksploatacji czy konserwacji obiektu, jak również niezastosowania materiałów zgodnych z § 12 ust. 2 obciążają w całości Dzierżawcę.

#### §8

Leśny Park nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w obiekcie.

Dzierżawca ponosi wobec osób trzecich i Leśnego Parku 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 Leśny Park jako właściciela lub samoistnego posiadacza przedmiotu dzierżawy i wyposażenia.

#### §10

1. Służby techniczne Leśnego Parku 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 Leśny Park.
3. Bez pisemnej zgody Leśnego Parku 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 Leśnego Parku, bez prawa zwrotu kosztów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

#### §11

1. Z dniem podpisania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Leśnego Parku kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania umowy i roszczeń z tym związanych w wysokości 16.500,00 PLN (słownie: szesnaście tysięcy pięćset złotych 00/100) w formie pieniężnej. Zabezpieczenie będzie wnoszone na rachunek bankowy Leśnego Parku: tj. PKO Bank Polski nr rachunku 76 1440 1215 0000 0000 1625 2867 2000 0004 z oznaczeniem „Karczma Kujawska”. 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 Leśnego Parku – 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 Leśnym Parkiem 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 zabezpieczenie wykonania umowy nie podlega zwrotowi.
5. Z kwoty w/w kaucji pokrywane będą odsetki, niezapłacony czynsz oraz wszelkie inne należności wynikające z umowy.

6. Leśny Park dopuszcza przelew praw i obowiązków Dzierżawcy ze stosunku dzierżawy wyłącznie za uprzednią zgodą Leśnego Parku.

#### §12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich konserwacji, napraw oraz remontów bieżących, utrzymania wyposażenia w należyłym 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 Leśny Park.
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.

Leśny Park zastrzega sobie możliwość promocji swojego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz promocji swoich partnerów w formie tablicy kieszeniowej – stojąca 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 Leśnemu Parkowi 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 Leśnemu Parkowi pięciokrotnej miesięcznej wartości czynszu określonej w niniejszej umowie. Leśny Park ma prawo do przejęcia 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.

## §16.

1. Umowę zawiera się na czas .....
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
3. Leśny Park 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 obiekty i wyposażenie oraz naruszał będzie inne istotne postanowienia niniejszej umowy.
4. Leśny Park 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 Leśnego Parku;
  - 2) naruszenia przepisów prawa, w szczególności zaś przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zwierząt.
5. Nieprzestrzeganie przez Dzierżawcę zapisów §5 oraz prowadzenie działalności innej niż uzgodniona z Leśnym Parkiem skutkować będzie rozwiązaniem umowy z 30-dniowym okresem wypowiedzenia.
6. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca ma prawo ubiegać się o wznowienie niniejszej umowy.

## §17.

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają treści pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie powstałe między stronami spory rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

LEŚNY PARK