

U M O W A - projekt

zawarta w dniu2022 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: 25.573.950,- zł), reprezentowanym przez:

1. Marcina Heymanna - Prezesa Zarządu

zwanym w dalszym ciągu umowy „Leśnym Parkiem”

a
z siedzibą w (NIP, Regon),
reprezentowanym przez:

.....

zwanego dalej „Dzierżawcą”

§ 1

1. Leśny Park oddaje w dzierżawę Dzierżawcy teren łącznie z infrastrukturą o powierzchni 53800 m² położony w Bydgoszczy przy ul. Konnej na działkach nr 2/1 obręb 361, 5/1 obręb 361, części działki 1/1 obręb 361. Na wyżej wymienionym terenie znajduje się pole golfowe. Dzierżawca przeprowadzać będzie na nim zabiegi pielęgnujące zieleń oraz prowadzi będzie działalności rekreacyjno- sportową, w szczególności organizować będzie naukę gry w golfa, turnieje golfa oraz użytkował będzie pobocza, rafy i częściowo inne tereny do produkcji masy zielonej, która może być wykorzystywana w celach rolnych. Leśny Park, jeśli zaistnieje potrzeba, wyrazi zgodę na posadowienie mobilnego obiektu do 35 m2 jako zaplecze pola golfowego.
2. W celu jednoznacznego określenia przedmiotu dzierżawy strony ustalają następujące załączniki do umowy:
 - 1) zał. graficzny nr 1 określający powierzchnię dzierżawionego terenu,
 - 2) zał. nr 2 skład infrastruktury towarzyszącej pola golfowego,
 - 3) zał. nr 3 Regulamin Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku.
3. Na dzierżawionym terenie znajduje się pole golfowe wraz z infrastrukturą – własność Leśnego Parku, w skład której wchodzi murawa, sieć nawadniająca, ogrodzenie zgodnie z załącznikiem nr 2.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należyłą wiedzą oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi działalności określonej w niniejszej umowie.
2. Leśny Park wyraża zgodę, aby Dzierżawca wykonał niezbędne prace na działkach stanowiących przedmiot umowy celem przygotowania działalności określonej w § 1.
3. Leśny Park przekazuje Dzierżawcy w użyczenie na czas trwania umowy, kosiarki:

- a. kosiarkę wrzecionową John Deere 180 B
 - b. kosiarkę wrzecionową John Deere 3235 A
- do dnia r. protokołem stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

Dzierżawca zobowiązuje się do należytego dbania o powierzony sprzęt, czyli serwisowania kosiarek, dokonywania napraw w specjalistycznych warsztatach, przeszkolenia osób obsługujących kosiarki. Wszelkie czynności związane z eksploatacją i użytkowaniem kosiarek pokrywa Dzierżawca.

- 4. Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt, dokona zakupu niezbędnych materiałów, urządzeń, maszyn i sprzętu oraz wykona prace związane z przygotowaniem i funkcjonowaniem działalności opisanej w § 1.
- 5. Dzierżawca wykona wszelkie prace w sposób niezakłócający funkcjonowania działalności Leśnego Parku oraz niepowodujący zniszczeń na działkach sąsiednich.
- 6. Dzierżawca ma prawo przelewać prawa wynikające z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą Leśnego Parku wyrażoną na piśmie.
- 7. 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.

§ 3

- 1. W związku z zawarciem niniejszej umowy Leśny Park zobowiązuje się do następujących świadczeń na rzecz Dzierżawcy:
 - a. pomocy w podstawowym utrzymaniu tzw. raf pola golfowego, w miarę możliwości wykaszania ze zbieraniem pokosu, dostosowując prace do terminarza imprez sportowych na polu golfowym i możliwości technicznych Leśnego Parku;
 - b. pomocy w akcyjnych przedsięwzięciach związanych z organizacją turniejów golfa czy ważniejszych wydarzeń na polu golfowym, w okresie od maja do września, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy;
 - c. opieki specjalisty do spraw zieleni w zakresie doradztwa.
- 2. Leśny Park zatrudni osobę, która będzie zajmowała się codzienną pielęgnacją pola golfowego i nadzorem nad nim, będzie oddelegowana do współpracy z Dzierżawcą. Leśny Park zatrudni tę osobę w pełnym wymiarze czasu pracy w sezonie działania pola golfowego w miesiącach od kwietnia do września. Szczegółowy zakres obowiązków pracownika wspólnie określą strony umowy.
- 3. Dzierżawca w konsultacji z Leśnym Parkiem będzie sprawował pieczę i wykonywał zabiegi pielęgnacyjne na polu golfowym w zakresie:
 - a. nawożenia,
 - b. koszenia,
 - c. w miarę potrzeb naprawy nawierzchni polegające na piaskowaniu, dosiewaniu traw, zagęszczaniu podłoża (wałowaniu),
 - d. regulacji systemu nawadniania - po każdorazowej konsultacji z Leśnym Parkiem,
 - e. w pozostałym zakresie gwarantującym prawidłowe funkcjonowanie pola golfowego,
 - f. do sprawnego realizowania postanowień umowy strony wyznaczają:

-, tel. - ze strony Leśnego Parku

-, tel - ze strony Dzierżawcy

- 4. Koszty związane z funkcjonowaniem pola jak zakupem niezbędnych materiałów do pielęgnacji pola golfowego: nawozy, opryski, nasiona traw, paliwo do kosiarek, energia oraz koszty zużycia potrzebne do funkcjonowania pola golfowego

i infrastruktury, wszelkie naprawy czy dodatkowe inwestycje pokrywa Dzierżawca (§ 4 ust. 3 przedstawia sposób naliczania kosztów zużycia energii i wody).

5. Dzierżawca zobowiązany jest do refundacji kosztów podatków od nieruchomości za pole golfowe Leśnemu Parkowi. Koszty podatków od nieruchomości ujętych w umowie obciążają Leśny Park.
6. Refundacja kosztów podatku obowiązywać będzie od dnia podpisania umowy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie przeprowadzać zabiegi pielęgnacyjne zapewniające wysoką jakość i trwałą odporność nawierzchni trawiastych na intensywne użytkowanie oraz remonty, naprawy, rekultywacje przedmiotu dzierżawy przy uwzględnieniu innych zapisów § 3. Zobowiązuje się również do zatrudnienia wykwalifikowanej osoby zajmującej się pielęgnacją pola golfowego oraz nauką gry w golfa.
8. Dzierżawca poczyni wszelkie starania w celu utworzenia na dzierżawionym terenie klubu golfowego działającego w formie ogólnodostępnego stowarzyszenia z siedzibą w miejscu dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płać w okresie funkcjonowania pola golfowego, od kwietnia do września, Leśnemu Parkowi miesięcznego czynszu netto w kwocie + należny podatek VAT (słownie:). Faktury za czynsz będą wystawiane w ujęciu kwartalnym.
2. 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 wypadku jakichkolwiek opóźnień 14 dzień od dnia awizowania przesyłki pod adresem wskazanym w niniejszej umowie. Ewentualna zmiana adresu Dzierżawcy wymaga zmiany treści niniejszej umowy.
3. Strony ustalają, iż koszt miesięczny poboru wody do obsługi pola golfowego i driving range wyniesie 400 zł netto miesięcznej opłaty zryczałtowanej, natomiast koszt energii elektrycznej do obsługi pola golfowego i driving range wyniesie 200 zł netto miesięcznej opłaty zryczałtowanej, do powyższych kwot zostanie doliczona obowiązująca stawka VAT (opłata ta dotyczyć będzie miesięcy, w których działa pole golfowe). Za zużycie energii i wody na prowadzenie obiektu zaplecza pola golfowego Dzierżawca zobowiązany jest do refundacji kosztów zużycia Leśnemu Parkowi.

§ 5

1. Dzierżawca ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność za szkody, jakie mogą powstać w związku z posiadaniem przez niego przedmiotu dzierżawy, choćby przepisy prawa nakładały taką odpowiedzialność na Leśny Park jako właściciela lub samoistnego posiadacza przedmiotu dzierżawy. W szczególności dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo, prawidłowość wszelkiego oznakowania pola oraz regulamin korzystania z przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca upoważnia Leśny Park, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i nie zwrócenia Leśnemu Parkowi przedmiotu w terminie określonym przez Leśny Park, do przejęcia przedmiotu dzierżawy łącznie ze znajdującym się na nim wyposażeniem Dzierżawcy. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek opóźnień lub utrudnień w przekazaniu mienia Dzierżawca zapłaci

Leśnemu Parkowi karę umowną w wysokości trzykrotnej wartości czynszu płatnego w miesiącach funkcjonowania pola golfowego, za każdy tydzień opóźnienia.

3. Leśny Park nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.
4. Dzierżawca ubezpieczy prowadzoną działalność w zakresie OC i NW w przeciągu 30 dni od zawarcia umowy. Wszelkie ujemne skutki wynikające z braku ubezpieczenia obciążają Dzierżawcę.
5. Leśny Park umożliwi obsłudze pola golfowego bezpłatny wjazd na parking przy polu golfowym w ilości ustalonej między stronami.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się stosować i przestrzegać zasad promocji i sprzedaży obowiązujących na terenie Leśnego Parku, w szczególności dotyczących takich produktów jak: piwo, lody i napoje, jak również współpracować z partnerami handlowymi Leśnego Parku.
2. Materiały reklamowe Dzierżawcy lub podmiotów czy osób trzecich, które miałyby być umieszczone na terenie dzierżawy przez Dzierżawcę wymagają uzyskania pisemnej zgody Leśnego Parku.
3. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy pracownikom Leśnego Parku oraz 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,
 - przepisów i zasad dotyczących przeciwdziałania COVID -19,
 - przepisów i zasad prawa budowlanego,oraz innych przepisów i zasad obowiązujących przy tego typu działalności,
2. Leśny Park zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie objętym w niniejszej umowie.

§ 8

1. Rozwiązanie umowy przez Leśny Park:
 - 1) w trybie natychmiastowym może nastąpić wyłącznie w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a. wykonywał działalność inną niż dozwolona w niniejszej umowie bez zgody Leśnego Parku,
 - b. uporczywie naruszał obowiązujący regulamin Leśnego Parku oraz przepisy określone w § 7 ust.1 (załącznik nr 3 Regulamin Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku) oraz zasady określone w § 6,
 - c. powodował immisje pośrednie lub bezpośrednie, które w sposób uporczywy i niemożliwy do usunięcia utrudniały korzystanie z obiektów sąsiednich,

d. świadomie prowadził działania powodujące powstanie u Leśnego Parku dodatkowych kosztów lub znaczne utrudnianie prowadzenia innej działalności.

2) z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach, gdy Dzierżawca:

a. opóźnił się z zapłatą czynszu lub opłat przekraczających co najmniej 60 dni roboczych od czasu odbioru faktury,

b. nie zrealizował ustaleń dotyczących prowadzenia działalności na polu golfowym.

2. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku uporczywego utrudniania przez Leśny Park prowadzenia działalności.

3. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem stron w każdym czasie.

4. Po upływie okresu trwania umowy realizowanej przez Dzierżawcę wszystkie poczynione inwestycje znajdujące na terenie Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku przechodzą na własność Leśnego Parku. Dzierżawca nie ma prawa w związku z tym dokonywać jakichkolwiek działań zmierzających do obniżenia ich wartości lub też ich niszczenia. Strony dopuszczają inny sposób rozliczenia inwestycji Dzierżawcy, wymaga on jednak stosownego aneksu.

5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu Dzierżawy wraz z urządzeniami tworzącymi całość funkcjonalną w stanie nie pogorszonym ponad naturalne zużycie, maszynami czy jeżeli będą wykorzystywane inne obiekty przy zastrzeżeniu, że do obowiązków Dzierżawcy należy bieżąca konserwacja i dbałość o mienie objęte zakresem umowy.

§9

1. 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. Obowiązki Dzierżawcy wymienione w ust. 1 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.

3. Dzierżawca uzyska na przedstawiony projekt obiektu i zagospodarowania terenu akceptację Leśnego Parku.

§ 10

1. Strony ustalają, iż umowa zostaje zawarta na okres od 15.04.2022 r. do 30.11.2022 r. Po okresie trwania umowy i wywiązywania się Dzierżawca z ustaleń powyższej umowy, Leśny Park dopuszcza możliwość dalszej kontynuacji umowy jednak na nowo określonych warunkach.

2. 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.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Spory mogące powstać na tle stosowania niniejszej umowy, a niedające się rozstrzygnąć na drodze polubownej rozpoznawać będzie rzeczowo właściwy sąd powszechny w Bydgoszczy.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca:

Leśny Park: