

UMOWA PODDZIERŻAWY Nr RGN .../2023

zawarta dnia 2023r. pomiędzy Gminą Władysławowo reprezentowaną przez:

.....,

zwaną dalej "Wydzierżawiającym",

a

Panem/Panią/Firmą

zwanym dalej "Dzierżawcą"

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, iż jest w posiadaniu części **działek nr ...** o powierzchni ewidencyjnej ...ha położonych w ..., w obrębie ewidencyjnym ..., dla których to działek Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w poddzierżawę Dzierżawcy z działek szczegółowo opisanych w §1 niniejszej umowy jej część stanowiącą **obszar nr ...**, zwaną dalej „**Przedmiotem dzierżawy**” z przeznaczeniem na **prowadzenie handlu obnośnego bez możliwości lokalizacji obiektów budowlanych**. Szczegółową lokalizację Przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę poddzierżawy Przedmiotu dzierżawy szczegółowo opisanego w pkt. 1, zawiera się na czas oznaczony **od dnia 05.05.2023r. do dnia 28.09.2025r. z tym zastrzeżeniem, że działalność na Przedmiocie dzierżawy może odbywać się corocznie w okresie od 28 kwietnia do 30 września.**

§ 3

1. Wszelkie koszty związane z przystosowaniem Przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na Przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy jedynie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydzierżawiającym.
4. Po zakończeniu terminu trwania umowy poddzierżawy Dzierżawca obowiązany jest bez wezwania uporządkować Przedmiot dzierżawy na swój koszt przywracając go do stanu z dnia jego wydania, chyba że strony w formie pisemnej wyrażonej pod rygorem nieważności nie postanowią inaczej.
5. Dojazd do Przedmiotu dzierżawy i ewentualne wjazdy pojazdów samochodowych na plażę wymagają odrębnego uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.

§ 4

1. **Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego** Przedmiotu dzierżawy wynosi ... zł netto (słownie: ... złotych .../100), zaś powiększony o wielkość podatku VAT w wysokości 23% **wynosi ... zł brutto** (słownie: ... złotych .../100 brutto).
2. **Czynsz dzierżawny**, o którym mowa w pkt. 1, **płatny jest z góry do dnia 31 lipca każdego roku** na konto Gminy Władysławowo prowadzone w Banku Spółdzielczym w Pucku Oddział Władysławowo nr 73 8348 0003 0000 0000 3737 0003, z zastrzeżeniem pkt. 3.
3. Na poczet rocznego czynszu dzierżawnego za rok 2023 zostanie zaliczone wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości ...zł (słownie: ... złotych .../100), zaś jego zaliczenie nastąpi w dniu podpisania umowy poddzierżawy.
4. Strony umowy wyłączają w niniejszym stosunku prawnym stosowanie art. 700 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1360 ze zmianami).
5. Wysokość czynszu rocznego, o którym mowa w pkt. 1, począwszy od roku 2024, powiększona będzie corocznie (waloryzacja) o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni. Strony zgodnie postanawiają, iż **zmiany w wysokości czynszu ustalane corocznie nie wymagają zmiany treści umowy oraz odrębnego powiadomienia**, a nowa stawka czynszu obowiązuje, **poczynając od**

dnia 1-go stycznia każdego roku.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych z przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Działalności Regulowanej i przedłożenia Wydzierżawiającemu przedmiotowej umowy.
7. Niezależnie od czynszu opisanego w pkt. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty na konto Gminy Władysławowo wskazane w pkt. 2, **do daty podpisania niniejszej umowy poddzierżawy, jednorazowej kwoty** w wysokości **350 000,00zł** (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Kwota ta stanowi **koszt infrastrukturalny** i przeznaczona zostanie na wykonanie i utrzymywanie w okresie trwania poddzierżawy przez Wydzierżawiającego kładki pieszej, która poprowadzona zostanie wzdłuż północnej podstawy wydmy od wejścia na plażę Władysławowo nr 9 do wejścia na plażę Władysławowo nr 10.
8. Kwota kosztu infrastrukturalnego, o którym mowa w pkt. 7 stanowi koszt bezzwrotny i nie jest ani kaucją ani podatkiem. Dzierżawca, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy poddzierżawy z przyczyn, o których mowa w §7 pkt. 1 i pkt. 2, a także z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego (w tym także w przypadku wycofania się z niniejszej umowy przez Dzierżawcę) zrzeka się wszelkich roszczeń względem Wydzierżawiającego w zakresie zwrotu tej kwoty w tym również jej zwrotu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz zasadami współżycia społecznego i nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich. W szczególności dotyczy to oddawania osobom trzecim Przedmiotu dzierżawy bądź jego części w poddzierżawę albo do używania.
3. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie uporządkowanym i nie pogorszonym, w terminie do 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

§ 6

1. Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia w każdym czasie wszechstronnej kontroli Przedmiotu dzierżawy bez konieczności uzyskiwania w tym zakresie zgody Dzierżawcy, a także bez konieczności wcześniejszego informowania Dzierżawcy o terminie takiej kontroli.
2. Prawo przeprowadzenia wszechstronnej kontroli na zasadach opisanych w pkt. 1 przysługuje również Urzędowi Morskiemu w Gdyni w tym służbom ochrony wybrzeża. W przypadku stwierdzenia przez te służby istnienia naruszeń niniejszej umowy, służby te mogą stosować sankcje karne wraz z możliwością wnioskowania do Wydzierżawiającego o wcześniejsze rozwiązanie niniejszej umowy.
3. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, bądź osób działających w jego imieniu lub na jego rzecz, a także pełną odpowiedzialność cywilną w zakresie dotyczącym Przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i zezwolenia właściwych podmiotów wymagane do prowadzenia na Przedmiocie dzierżawy działalności zgodnej z przeznaczeniem wskazanym w §2 pkt. 1 niniejszej umowy. Koszty uzyskania takich zgód i zezwoleń, a także koszty prowadzenia działalności przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania przepisów porządkowych ustanowionych przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni (w tym zarządzenia porządkowego nr 3 z dnia 5 maja 2011r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego oraz nr zarządzenia porządkowego nr 14 z dnia 17 lipca 2013r. w sprawie warunków uprawiania żeglugi na wodach morskich w celach rekreacyjno-sportowych przez jednostki) oraz właściwe organy, a obowiązujących na obszarach plaż w tym warunków określonych w uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011r. (ze zmianami) w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
6. Prowadzenie działalności na Przedmiocie dzierżawy wymaga uzyskania (jeśli jest to niezbędne)

przez Dzierżawcę decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne, o której mowa w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 457 ze zmianami).

7. Wyzierżawiający nie zapewnia dostawy mediów między innymi w postaci energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania kanalizacji sanitarnej itp. do Przedmiotu dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrywania wszelkich podatków obciążających Przedmiot dzierżawy w związku z prowadzoną przez niego działalnością oraz wszelkich należności z tytułu dysponowania Przedmiotem dzierżawy w tym podatku od nieruchomości.
9. Dzierżawca nie może używać na Przedmiocie dzierżawy lub w jego otoczeniu urządzeń nagłaśniających i innych urządzeń powodujących lub mogących powodować zakłócenia ciszy w godzinach od 22:00 do 6:00. Powyższe dotyczy również gry na instrumentach muzycznych.
10. Dzierżawca nie może wykorzystywać Przedmiotu dzierżawy do prowadzenia na nim w jakiegokolwiek formie działalności reklamowej.
11. Strony wspólnie ustalają, iż w przypadku niewydania przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy po zakończeniu trwania okresu dzierżawy w terminie przewidziany w §5 ust. 3 Wyzierżawiający ma prawo do natychmiastowego usunięcia nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy oraz przejścia Przedmiotu dzierżawy w posiadanie nawet bez zgody Dzierżawcy. Dodatkowo Dzierżawca będzie zobligowany do zapłaty kary za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w przypadku jego niewydania w wysokości 10-cio krotności stawki dziennej określonej proporcjonalnie do kwoty czynszu dzierżawnego i liczonej za okres od upływu terminu dzierżawy do dnia wydania przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy lub do dnia przejścia Przedmiotu dzierżawy przez Wyzierżawiającego.

§ 7

1. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Dzierżawca:
 - 1) używa Przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności niezgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w §2 pkt. 1 niniejszej umowy,
 - 2) oddaje w części lub w całości Przedmiot dzierżawy do używania lub w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - 3) samowolnie zajmuje większy teren niż Przedmiot dzierżawy, a będący w dyspozycji lub będący własnością Wyzierżawiającego,
 - 4) pomimo pisemnego upomnienia zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
 - 5) nie dotrzymuje innych warunków i postanowień niniejszej umowy dzierżawy.
2. W związku z ewentualną koniecznością natychmiastowego rozpoczęcia prowadzenia działań statutowych należących do Urzędu Morskiego w Gdyni, a związanych z ochroną brzegów morskich, Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo możliwości wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy przed upływem terminów na jakie została zawarta.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy z przyczyn wskazanych w pkt. 1 i pkt. 2 Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia względem Wyzierżawiającego z tytułu utraconych korzyści bądź pożytków mogących powstać z tytułu zawartej umowy dzierżawy.

§ 8

W okresie trwania dzierżawy Strony umowy są obowiązane informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni znany adres zamieszkania lub siedziby listem poleconym za potwierdzeniem odbioru uważa się za dostarczoną.

§ 9

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego miejscowo według położenia Przedmiotu dzierżawy.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod bezwzględny rygor ich nieważności.

§ 12

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dierzawca, a trzy egzemplarze otrzymuje Wydierzawiający.

.....
/Dierzawca/

.....
/Wydierzawiający/