

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 **działki nr 1/1** o powierzchni ewidencyjnej 5,3294ha położonej w **Jastrzębiej Górze**, w obrębie ewidencyjnym Jastrzębia Góra, k.m. 8, dla której to działki Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00057263/9.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w poddzierżawę Dzierżawcy z działki szczegółowo opisanej w §1 niniejszej umowy jej część o łącznej powierzchni 30m², stanowiącą **obszar B**, zwaną dalej „**Przedmiotem dzierżawy**” z przeznaczeniem na **usługi wodne wraz z wypożyczalnią skuterów wodnych**. Szczegółową lokalizację Przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę dzierżawy Przedmiotu dzierżawy szczegółowo opisanego w pkt. 1, zawiera się na czas oznaczony **od dnia 26.06.2023r. do dnia 28.09.2023r.**
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Po zakończeniu trwania umowy dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest przekazać Przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 3

1. Przed realizacją jakiegokolwiek obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy wymagane jest uzyskanie od Wydzierżawiającego pisemnej akceptacji jego modelu, stylistyki i wizualizacji koncepcyjnej. Koszty przygotowania takiej dokumentacji ponosi Dzierżawca. W celu zapewnienia ogólnej estetyki oraz ładunku przestrzennego na Przedmiocie dzierżawy bezwzględnie wyklucza się możliwość posadowienia na Przedmiocie dzierżawy obiektów, których elewacja wykonana jest z płyty OSB, sidingu itp.; zakaz stosowania markiz w elewacji frontowej.
2. W przypadku robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zgodnie z wymogami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zmianami) Dzierżawca zobowiązany jest do ich uzyskania lub dokonania we właściwym trybie i we własnym zakresie (między innymi pozyskanie pozytywnych decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni oraz Wojewody Pomorskiego). Koszty uzyskania pozwoleń lub dokonania zgłoszeń, o których mowa wyżej, a także koszty realizacji takich robót ponosi Dzierżawca.
3. Przed rozpoczęciem wykonania robót budowlanych, o których mowa w pkt. 2 na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu dokument wydany przez właściwy miejscowo organ architektoniczny potwierdzający uzyskanie stosownego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych. Dodatkowo lokalizacja jakiegokolwiek obiektu na Przedmiocie dzierżawy, a także rozpoczęcie i zakończenie działalności na Przedmiocie dzierżawy musi być zgłoszone w Obwodzie Ochrony Wybrzeża w Rozewiu oraz Wydzierżawiającemu.
4. Po zrealizowaniu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym.
5. Wszelkie koszty związane z przystosowaniem Przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
6. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na Przedmiocie dzierżawy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw i konserwacji Przedmiotu

- dzierżawy na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
8. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy jedynie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
 9. Po zakończeniu terminu trwania umowy dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest bez wezwania usunąć wzniesione przez niego obiekty na Przedmiocie dzierżawy i 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.
 10. Dojazd do Przedmiotu dzierżawy i ewentualne wjazdy pojazdów samochodowych na plażę wymagają odrębnego uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
 11. Prowadzenie ewentualnych sieci uzbrojenia terenu do Przedmiotu dzierżawy możliwe jest najkrótszą drogą, najbliższym wejściem na plażę do Przedmiotu dzierżawy. Obowiązuje zakaz prowadzenia mediów po klifie oraz usytuowania zbiorników na ścieki w plaży.

§ 4

1. **Wysokość czynszu dzierżawnego** za cały okres trwania dzierżawy 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 na konto Gminy Władysławowo prowadzone w Banku Spółdzielczym w Pucku Oddział Władysławowo nr 73 8348 0003 0000 0000 3737 0003, **nie później niż w dniu podpisania umowy poddzierżawy**. Wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości ...zł (słownie: ... złotych .../100) zostaje zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego Przedmiotu dzierżawy, w dniu podpisania umowy.
3. Strony umowy wyłączają w niniejszym stosunku prawnym stosowanie art. 700 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 1740 ze zmianami).
4. Czynsz dzierżawny opisany w pkt. 1 nie uwzględnia należności z tytułu podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy.

§ 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 Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 niepogorszonym, w terminie do 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

§ 6

1. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego o wcześniejsze rozwiązanie niniejszej umowy.
3. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu 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 żegluga 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 Przedmiotach dzierżawy wymaga uzyskania 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) oraz dodatkowo wymagane jest uzgodnienie toru wodnego do Przedmiotu dzierżawy z organami odpowiedzialnymi za ustanawianie takich torów.
7. Wyzierżawiający nie zapewnia dostawy mediów między innymi w postaci energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania kanalizacji sanitarnej itp. do Przedmiotu dzierżawy. Właściwe uzgodnienia i umowy z odpowiednimi gestorami sieci w zakresie podłączenia Przedmiotu dzierżawy do mediów Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie. Wszelkie koszty związane z uzyskaniem takich uzgodnień i umów, a także opłaty z tytułu wykorzystania tych mediów ponosi Dzierżawca.
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 zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu dzierżawy oraz w pasie otaczającym Przedmiot dzierżawy o szerokości 5m. W razie nie wywiązywania się Dzierżawcy z obowiązku utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu dzierżawy i na Przedmiocie dzierżawy, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Dzierżawcy, Wyzierżawiający zleci te czynności innemu podmiotowi na koszt Dzierżawcy.
10. 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.
11. Dzierżawca nie może wykorzystywać Przedmiotu dzierżawy do prowadzenia na nim w jakiegokolwiek formie działalności reklamowej.
12. 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 przejęcia 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 przejęcia 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 Wyzierżawiającego,
 - 4) nie dotrzymuje warunków umowy, o których mowa w §3 pkt. 1, pkt. 2 i pkt. 3,
 - 5) pomimo pisemnego upomnienia zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości

- i stosunków miejscowych,
- 6) 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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a drugi egzemplarz otrzymuje Wyzierżawiający.

.....
/Dzierżawca/

.....
/Wyzierżawiający/