

UMOWA PODDZIERŻAWY Nr RGN ___/___

zawarta dnia ___ r. pomiędzy **Gminą Władysławowo** z siedzibą przy ul. Gen. J. Hallera 19 we Władysławowie 84-120, NIP 587-158-44-26, REGON 191675416, reprezentowaną przez:

Wybierz element.,

zwaną dalej "**Wydzierżawiającym**",

a

___ reprezentowaną przez:

___,

zwanym dalej "**Dzierżawcą**"

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, iż jest w posiadaniu części **działki nr** ___ o powierzchni ewidencyjnej ___ położonej w ___, w obrębie ewidencyjnym ___, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr ___.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w poddzierżawę Dzierżawcy z działki opisanej w §1 niniejszej umowy jej część o powierzchni ___, zwaną dalej „**Przedmiotem dzierżawy**” z przeznaczeniem na ___. Lokalizacja Przedmiotu dzierżawy wskazana została na załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę poddzierżawy zawiera się na czas oznaczony **od dnia ___ do dnia ___ 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. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw i konserwacji Przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
5. Po zrealizowaniu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym.
6. Wydzierżawiający nie zapewnia dostawy mediów między innymi w postaci energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania kanalizacji sanitarnej itp. do Przedmiotu dzierżawy.
7. Prowadzenie ewentualnych przyłączy do sieci uzbrojenia terenu lub 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. Wymagane jest ustalenie trasy przebiegu przyłączy z Obwodem Ochrony Wybrzeża w Rozewiu oraz autoryzowanie projektu przyłączy przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
8. 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 umowy. Koszty uzyskania takich zgód i zezwoleń, a także koszty prowadzenia działalności przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
9. Koncepcja wyglądu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy uzgodniona pozytywnie z Wydzierżawiającym w zakresie jego modelu, stylistyki i wizualizacji koncepcyjnej stanowi załącznik do umowy poddzierżawy. Koszty przygotowania takiej dokumentacji ponosi Dzierżawca. W celu zapewnienia ogólnej estetyki oraz ładu przestrzennego na Przedmiocie dzierżawy wyklucza się możliwość posadowienia na Przedmiocie dzierżawy obiektów, których elewacja wykonana jest z płyty OSB, sidingu itp., zaś zabudowa realizowana powinna być zgodnie z ustaleniami karty terenu nr 2.2.PL do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K-4 (uchwała Nr XLV/517/2006 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 13.09.2006r.), umożliwiająca

łatwy demontaż, załadunek i wywóz po okresie na jaki zostanie zgłoszona (obecnie do 120 dni – zgodnie z zapisami ww. planu miejscowego).

10. Prowadzenie działalności na Przedmiocie poddzierżawy dopuszczone jest bezwzględnie jedynie wewnątrz obiektu tymczasowego.
11. Prowadzenie działalności oraz lokalizacja obiektów budowlanych na Przedmiocie dzierżawy wymaga uzyskania (jeśli jest ona niezbędna w zakresie przewidzianego typu działalności oraz rodzaju obiektu budowlanego) 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 2023r. poz. 960 ze zmianami). Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania takiej decyzji (jeśli jest ona wymagana) we właściwym trybie i we własnym zakresie, zaś koszty jej uzyskania obciążają Dzierżawcę.
12. Lokalizacja obiektów budowlanych na Przedmiocie dzierżawy wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia (jeśli jest to niezbędne w zakresie przewidzianego typu działalności oraz rodzaju obiektu budowlanego) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zmianami). Koszty uzyskania takich pozwoleń lub dokonania zgłoszeń, a także koszty projektowe obciążają Dzierżawcę.
13. W zakresie realizacji każdego obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa powszechnego, prawa partykularnego oraz prawa miejscowego w tym między innymi przepisów porządkowych ustanowionych przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni (np. zarządzenie porządkowe nr 3 z dnia 5 maja 2011r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego oraz zarządzenie porządkowe nr 14 z dnia 17 lipca 2013r. w sprawie warunków uprawiania żeglugi na wodach morskich w celach rekreacyjno-sportowych przez jednostki) oraz przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego związanych z ochroną środowiska (np. uchwała Nr 142/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. - ze zmianami - w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego).
14. Przed rozpoczęciem wykonania robót budowlanych na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu dokument wydany przez właściwy miejscowo organ architektoniczny potwierdzający uzyskanie stosownego pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych (jeśli ich uzyskanie wynikało z zakresu przewidzianego typu działalności oraz rodzaju obiektu budowlanego) bądź, w przypadku gdy takie pozwolenie nie było wymagane lub nie było wymagane zgłoszenie dokument wydany przez ten organ potwierdzający ten fakt.
15. Lokalizacja każdego obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy, a także rozpoczęcie i zakończenie działalności na Przedmiocie dzierżawy wymaga zgłoszenia w Obwodzie Ochrony Wybrzeża w Rozewiu oraz Wydzierżawiającemu.
16. Dojazd do Przedmiotu dzierżawy i ewentualne wjazdy pojazdów na plażę wymagają odrębnego uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
17. W przypadku, gdy realizacja obiektu budowlanego lub rodzaj prowadzonej przez Dzierżawcę działalności związana jest z koniecznością zmiany profilu plaży i jej poziomu wymagane jest uzgodnienie w tym zakresie z kierownikiem Obwodu Ochrony Wybrzeża w Rozewiu, zaś po zakończeniu działalności wymagane jest przywrócenie plaży do stanu pierwotnego.

§ 4

1. **Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego** Przedmiotu dzierżawy wynosi ___zł netto (słownie: ___złoty(ych) ___/100), zaś powiększony o wielkość podatku VAT w wysokości 23% **wynosi ___zł brutto** (słownie: ___złoty(ych) ___/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 ___ nr ___, z zastrzeżeniem pkt. 3.
3. Czynsz dzierżawny za rok 2025 nie będzie podlegał proporcjonalnemu obniżeniu w stosunku do pozostałego okresu tego roku.
4. Na poczet rocznego czynszu dzierżawnego za rok 2024 zostanie zaliczone wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości ___zł (słownie: ___złoty(ych) ___/100), zaś jego zaliczenie nastąpi w dniu podpisania umowy poddzierżawy.

5. Strony umowy wyłączają w niniejszym stosunku prawnym stosowanie art. 700 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1610 ze zmianami).
6. Wysokość czynszu rocznego, o którym mowa w pkt. 1, począwszy od roku ____, 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, ustalone corocznie, nie wymagają zmiany treści umowy oraz odrębnego powiadomienia**, a nowa stawka czynszu obowiązuje, **poczynając od dnia 1-go stycznia każdego roku**.
7. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT w zakresie czynszu dzierżawnego strony zgodnie postanawiają, iż zmiana taka nie wymaga zmiany treści umowy oraz odrębnego powiadomienia, a nowa stawka podatku VAT obowiązuje od daty jej zmiany.
8. Dzierżawca dokonał jednorazowej wpłaty na konto Gminy Władysławowo ____ kwoty w wysokości 20 000,00zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych), która to kwota stanowi koszt infrastrukturalny i przeznaczona zostanie na utrzymywanie plaż przez Wydierżawiającego w trakcie trwania umowy poddzierżawy. Kwota kosztu infrastrukturalnego stanowi koszt bezzwrotny i nie jest kaucją ani podatkiem, a w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego nie będzie podlegać zwrotowi, zaś Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń względem Wydierżawiającego w zakresie zwrotu tej kwoty w tym roszczeń o bezumowne wzbogacenie się.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych z przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Działalności Regulowanej i przedłożenia Wydierżawiającemu takiej umowy.

§ 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 na swój koszt usunąć bez wezwania wniesione przez niego obiekty budowlane na Przedmiocie dzierżawy i 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, chyba że strony w formie pisemnej wyrażonej pod rygorem nieważności postanowią inaczej.
4. Strony wspólnie ustalają, iż w przypadku niewydania przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy po zakończeniu trwania okresu dzierżawy w terminie przewidziany w §5 ust. 3 Wydierżawiający 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 2 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 Wydierżawiającego.

§ 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 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 i prowadzonej przez Dzierżawcę działalności.
4. 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.
5. 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.
6. Dzierżawca nie może wykorzystywać Przedmiotu dzierżawy do prowadzenia na nim w jakiegokolwiek formie działalności reklamowej.

§ 7

1. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego,
 - 3) samowolnie zajmuje większy teren niż Przedmiot dzierżawy, a będący w dyspozycji lub będący własnością Wydierżawiającego,
 - 4) pomimo pisemnego upomnienia zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
 - 5) nie dotrzymuje warunków i postanowień wskazanych w §3 pkt. 9÷13,
 - 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, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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 rygorem ich nieważności.

§ 12

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

.....
/Dzierżawca/

.....
/Wdzierżawiający/