

UMOWA PODDZIERŻAWY Nr RGN 8226/...../2017

zawarta dnia 2017r. pomiędzy **Gminą Władysławowo** z siedzibą we Władysławowie przy ul. Gen. J. Hallera 19 reprezentowaną przez:

Burmistrza Władysławowa – Romana Kuźel,

zwaną dalej "Wydzierżawiającym",

a

Panem/Panią/Firmą z siedzibą ul. NIP:, reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej "Poddzierżawcą"

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, iż jest w posiadaniu **działki nr ...** o powierzchni ewidencyjnejm² położonej w **obręb ewidencyjny**, dla której to działki Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/.....

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w poddzierżawę Poddzierżawcy z działki szczegółowo opisanej w §1 niniejszej umowy jej część o powierzchni **250 m²** (z czego powierzchnia do 150m² przeznaczona jest pod zabudowę tymczasowym obiektem gastronomicznym wraz z własnym zapleczem sanitarnym, zaś pozostałą powierzchnię stanowi przestrzeń konsumpcyjno-rekreacyjną), zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy” z przeznaczeniem na **prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej**, a umiejscowioną w części **zejścia na plażę nr** Szczegółową lokalizację Przedmiotu dzierżawy określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę poddzierżawy Przedmiotu dzierżawy szczegółowo opisanego w pkt. 1, zawiera się na czas oznaczony od dnia **28 kwietnia 2017r.** do dnia **30 września 2025r.** z tym **zastrzeżeniem, że działalność oraz lokalizacja obiektów na Przedmiocie dzierżawy może odbywać się corocznie w okresie od 28 kwietnia do 30 września.**
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Poddzierżawcy przez Wydzierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Po zakończeniu trwania umowy poddzierżawy Poddzierżawca obowiązany jest przekazać Przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 3

1. W celu zapewnienia ogólnej estetyki oraz ładów przestrzennego na Przedmiocie dzierżawy nakazuje się bezwzględne stosowanie obiektów tymczasowych z rozwiązaniami materiałowymi oraz kolorystycznymi szczegółowo opisanymi w załączniku nr 2 do niniejszej umowy. Dopuszcza się odstępstwa od wskazanych rozwiązań po pozytywnym uzgodnieniu tych odstępstw (w formie pisemnej) z Wydzierżawiającym. W celu zapewnienia ogólnej estetyki oraz ładów przestrzennego na Przedmiocie dzierżawy wprowadza się możliwość posadowienia wyłącznie obiektów budowlanych, których elewacja musi charakteryzować się wysokim standardem estetycznym, gdzie głównym materiałem w elewacji jest szkło i drewno, z wykluczeniem jej realizacji z płyt OSB, sidingu itp.
2. Corocznie przed realizacją jakiegokolwiek obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy bezwzględnie wymagane jest pozytywne uzgodnienie w formie pisemnej koncepcji obiektu z Wydzierżawiającym pod względem zastosowanej formy oraz wykończenia elewacji obiektu i elementów towarzyszących obiektowi. Koncepcja przedkładana Wydzierżawiającemu musi zawierać wizualizację oraz projekt koncepcyjny. Koszty przygotowania takiej dokumentacji ponosi Poddzierżawca.
3. W przypadku robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.

290 z późn. zmianami) Poddzierżawca zobowiązany jest do ich uzyskania lub dokonania we właściwym trybie i we własnym zakresie (między innymi pozyskanie pozytywnego uzgodnienia Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, uzyskania decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniającej z zakazu określonego w art. 88 ustawy Prawo wodne oraz uzyskanie pozwolenia od Wojewody Pomorskiego). Koszty uzyskania pozwoleń lub dokonania zgłoszeń, o których mowa wyżej, a także koszty realizacji takich robót ponosi Poddzierżawca.

4. Przed rozpoczęciem wykonania robót budowlanych, o których mowa w pkt. 3 na Przedmiocie dzierżawy Poddzierżawca 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.
5. Corocznie po zrealizowaniu obiektu budowlanego (obiekty mogą być lokalizowane corocznie w terminie od 28 kwietnia) na Przedmiocie dzierżawy Poddzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym.
6. Corocznie po zakończeniu terminu lokalizacji obiektu budowlanego (obiekty mogą być lokalizowane corocznie w terminie do 30 września) na Przedmiocie dzierżawy Poddzierżawca obowiązany jest bez wezwania usunąć wzniesione przez niego obiekty i uporządkować Przedmiot dzierżawy na swój koszt przywracając go do stanu sprzed realizacji obiektu. W przypadku niedotrzymania tych warunków, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Poddzierżawcy (w formie elektronicznej bądź telefonicznej lub pisemnej), Wydzierżawiający zleci te czynności innemu podmiotowi na koszt Poddzierżawcy.
7. Dojazd do Przedmiotu dzierżawy i ewentualne wjazdy pojazdów samochodowych na plażę wymagają odrębnego uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
8. Wydzierżawiający 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 oraz uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni w zakresie podłączenia Przedmiotu dzierżawy do mediów Poddzierżawca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i własnym staraniem. Wszelkie koszty związane z uzyskaniem takich uzgodnień i umów, a także opłaty z tytułu wykorzystania tych mediów ponosi Poddzierżawca. Prowadzenie ewentualnych sieci uzbrojenia terenu do Przedmiotu dzierżawy możliwe jest najkrótszą drogą najbliższym wejściem na plażę Przedmiotowi dzierżawy. Obowiązuje zakaz prowadzenia mediów po wydmach oraz usytuowania zbiorników na ścieki w plaży. W okresie trwania umowy dzierżawy Wydzierżawiający przewiduje wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz energetycznych w przejściach na plażę zlokalizowanych w bliskiej odległości od Przedmiotu dzierżawy, a po oddaniu do użytkowania tych przyłączy Poddzierżawca będzie zobligowany do corocznego przyłączenia obiektu do tych przyłączy.
9. Prowadzenie działalności, o której mowa w §2 pkt. 1 umowy na Przedmiocie dzierżawy dopuszczone jest bezwzględnie jedynie wewnątrz obiektu tymczasowego.

§ 4

1. Wysokość **rocznego czynszu dzierżawnego** Przedmiotu dzierżawy wynosi **.....,00zł netto** (słownie: złotych 00/100) powiększony o wielkość podatku VAT w obowiązującej wysokości, a czynsz ten **płaty jest z góry do dnia 31-go lipca każdego roku** na konto Gminy Władysławowo prowadzone w Banku Spółdzielczym w Pucku Oddział Władysławowo nr 73 8348 0003 0000 0000 3737 0003.
2. Wysokość czynszu rocznego, o którym mowa w pkt. 1, począwszy od roku 2018, 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**, a nowa stawka czynszu obowiązuje, **poczynając od dnia 1-go stycznia każdego roku**. Strony zgodnie postanawiają, że Wydzierżawiający zawiadomi pisemnie Poddzierżawcę o ustaleniu nowej stawki dzierżawy i jej wysokości.
3. Czynsz dzierżawny opisany w pkt. 1 nie uwzględnia należności z tytułu podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy. W celu naliczenia wysokości podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy Poddzierżawca zobowiązany jest do złożenia informacji w Referacie Finansowo-Budżetowym tutejszego Urzędu, o której mowa w art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 716 z późn. zmianami). Dodatkowo

Poddzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Referacie Gospodarki Komunalnej, Rozwoju Lokalnego i Ochrony Środowiska stosownej deklaracji na odbiór nieczystości stałych.

4. Niezależnie od czynszu opisanego w pkt. 1 Poddzierżawca zobowiązany jest do wpłaty na konto Gminy Władysławowo wskazane w pkt. 1 **do daty podpisania niniejszej umowy poddzierżawy** jednorazowej kwoty w wysokości **390.000,00 zł** (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Kwota ta stanowić będzie koszt infrastrukturalny i przeznaczona zostanie na wykonanie i utrzymywanie w okresie trwania poddzierżawy przez Wydierżawiającego kładki pieszej, która poprowadzona zostanie wzdłuż północnej podstawy wydmy od wejścia na plażę Władysławowo nr 1 do wejścia na plażę Władysławowo nr 11 oraz na wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnych w głównych wejściach na plażę, do których umożliwione zostanie przyłączenie obiektu tymczasowego, jakie powstać ma na Przedmiocie dzierżawy.
5. Kwota kosztu infrastrukturalnego, o którym mowa w pkt. 4 stanowi koszt bezzwrotny i nie jest kaucją ani podatkiem. Poddzierżawca, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy poddzierżawy z przyczyn, o których mowa w §7 pkt. 1 i pkt. 2 umowy, a także z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego (w tym także w przypadku wycofania się z niniejszej umowy przez Poddzierżawcę) zrzeka się wszelkich roszczeń względem Wydierżawiającego w zakresie zwrotu tej kwoty.

§ 5

1. Poddzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz zasadami współzycia społecznego i nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Poddzierżawca, 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 dalszą poddzierżawę albo do używania.
3. Poddzierżawca 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. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
4. Poddzierżawca 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 Poddzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy ponosi Poddzierżawca.
5. Poddzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu dzierżawy oraz w pasie otaczającym Przedmiot dzierżawy o szerokości 6m. W razie niewywiązywania się Poddzierżawcy z obowiązku utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu dzierżawy i na Przedmiocie dzierżawy, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Poddzierżawcy (w formie elektronicznej bądź telefonicznej lub pisemnej), Wydierżawiający zleci te czynności innemu podmiotowi na koszt Poddzierżawcy.
6. Poddzierżawca nie może wykorzystywać Przedmiotu dzierżawy do prowadzenia na nim w jakiegokolwiek formie działalności reklamowej.
7. Poddzierżawca zobowiązany jest do nie używania 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

1. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia w każdym czasie wszechstronnej kontroli Przedmiotu dzierżawy bez konieczności uzyskiwania w tym zakresie zgody Poddzierżawcy, a także bez konieczności wcześniejszego informowania Poddzierżawcy 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. Poddzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu z przyczyn leżących po stronie Poddzierżawcy, bądź osób działających w jego imieniu lub na jego rzecz, a także pełną odpowiedzialność cywilną w zakresie prowadzonej działalności na Przedmiocie dzierżawy.

§ 7

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Poddzierżawca:

- 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 dalszą poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 3) samowolnego zajęcia większego terenu niż Przedmiot dzierżawy, a będącego w posiadaniu Wydierżawiającego,
 - 4) niedotrzymania warunków umowy, o których mowa w § 3 pkt. 1, pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 6, pkt. 9 i pkt. 10,
 - 5) zalegania z zapłatą czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §4 pkt. 1, przez okres dłuższy niż 14 dni,
 - 6) nie dotrzymywania przez Poddzierżawcę innych warunków i postanowień niniejszej umowy poddzierżawy.
2. W związku z ewentualną koniecznością natychmiastowego rozpoczęcia prowadzenia działań statutowych należących do Urzędu Morskiego w Gdyni, a związanych z ochroną brzegów morskich, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę przed upływem jej terminu na jaki została zawarta.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w pkt. 1 i pkt. 2 Poddzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia względem Wydierżawiającego z tytułu utraconych korzyści bądź pożytków mogących powstać z tytułu zawartej umowy poddzierżawy.

§ 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

Rozstrzyganie 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 4-ech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Poddzierżawca, a pozostałe egzemplarze Wydierżawiający.

.....
(Poddzierżawca)

.....
(Wydierżawiający)