U M O W A P O D D Z I E R Ż A W Y Nr RGN 8226/…../2020

zawarta dnia …… 2020r. pomiędzy **Gminą Władysławowo** z siedzibą we Władysławowie przy ul. Gen. J. Hallera 19 reprezentowaną przez:
Burmistrza Władysławowa – Romana Kużel,
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 3/17** o powierzchni ewidencyjnej 78 065m^2 położonej w **Karwi** obręb ewidencyjny Karwia, dla której to działki Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00057525/4.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w poddzierżawę Poddzierżawcy z działki szczegółowo opisanej w §1 niniejszej umowy jej część o powierzchni **250m²** (z czego powierzchnia do 150m^2 przeznaczona jest pod zabudowę tymczasowym obiektem gastronomicznym wraz z własnym zapleczem sanitarnym, zaś pozostałą powierzchnię stanowi przestrzeń konsumpcyjno-rekreacyjna), zwaną dalej „**Przedmiotem poddzierżawy**" z przeznaczeniem na **prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej**, a umiejscowioną w ……. części **zejścia na plażę nr …….** Szczegółową lokalizację Przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę poddzierżawy Przedmiotu poddzierżawy szczegółowo opisanego w pkt. 1, zawiera się na czas oznaczony od dnia **28 kwietnia 2020r.** do dnia **30 września 2025r. z tym zastrzeżeniem, że działalność oraz lokalizacja obiektów na Przedmiocie poddzierżawy może odbywać się corocznie w okresie od 28 kwietnia do 30 września**.
3. Wydanie Przedmiotu poddzierżawy Poddzierżawcy przez Wydzierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego.
4. Po zakończeniu trwania umowy poddzierżawy Poddzierżawca obowiązany jest przekazać Przedmiot poddzierżawy Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo–odbiorczym.

§ 3

1. W celu zapewnienia ogólnej estetyki oraz ładu 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 ładu 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 zwierać 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 2019 r. poz. 1186 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 na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne 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 poddzierżawy 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 poddzierżawy, a także rozpoczęcie i zakończenie działalności na Przedmiocie poddzierżawy 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 poddzierżawy Poddzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym.
6. Corocznie po zakończeniu terminu lokalizacji obiektu budowlanego (obiekty mogą być lokalizowane corocznie w terminie do 30 września) na Przedmiocie poddzierżawy Poddzierżawca obowiązany jest bez wezwania usunąć wzniesione przez niego obiekty i uporządkować Przedmiot poddzierżawy 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 poddzierżawy 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 poddzierżawy. Właściwe uzgodnienia i umowy z odpowiednimi gestorami sieci oraz uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni w zakresie podłączenia Przedmiotu poddzierżawy 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 poddzierżawy możliwe jest najkrótszą drogą najbliższym wejściem na plażę Przedmiotowi dzierżawy. Obowiązuje zakaz prowadzenia mediów po klifie oraz usytuowania zbiorników na ścieki w plaży.
9. Prowadzenie działalności, o której mowa w §2 pkt. 1 umowy na Przedmiocie poddzierżawy dopuszczone jest bezwzględnie jedynie wewnątrz obiektu tymczasowego.

§ 4

1. Wysokość **rocznego czynszu dzierżawnego** Przedmiotu poddzierżawy wynosi **…...,00zł netto** (słownie: ……. złotych 00/100) powiększona 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 2021, 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 poddzierżawy. W celu naliczenia wysokości podatku od nieruchomości za Przedmiot poddzierżawy 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 2019r. poz. 1170). Dodatkowo Poddzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Referacie Gospodarki Komunalnej, Rozwoju Lokalnego i Ochrony Środowiska stosownej deklaracji na odbiór nieczystości stałych.

§ 5

1. Poddzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa na Przedmiocie poddzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz zasadami współżycia społecznego i nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu poddzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Poddzierżawca, 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 poddzierżawy 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 poddzierżawy 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 poddzierżawy ponosi Poddzierżawca.
5. Poddzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu poddzierżawy oraz w pasie otaczającym Przedmiot dzierżawy o szerokości 10m. W razie niewywiązywania się Poddzierżawcy z obowiązku utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu poddzierżawy i na Przedmiocie poddzierżawy, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Poddzierżawcy (w formie elektronicznej bądź telefonicznej lub pisemnej), Wydzierżawiający zleci te czynności innemu podmiotowi na koszt Poddzierżawcy.
6. Poddzierżawca nie może wykorzystywać Przedmiotu poddzierżawy do prowadzenia na nim w jakiejkolwiek formie działalności reklamowej.
7. Poddzierżawca zobowiązany jest do nie używania na Przedmiocie poddzierżawy lub w jego otoczeniu urządzeń nagłaśniających i innych urządzeń powodujących lub mogących powodować zakłócenia ciszy w godzinach od 22:00 do 6:00 (dotyczy to również gry na instrumentach muzycznych).

§ 6

1. Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia w każdym czasie wszechstronnej kontroli Przedmiotu poddzierżawy 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 Wydzierżawiającego o wcześniejsze rozwiązanie niniejszej umowy.
3. Poddzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu 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 poddzierżawy.

§ 7

1. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Poddzierżawca:
   1) używa Przedmiot poddzierżawy 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 poddzierżawy do używania lub w dalszą poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
   3) samowolnego zajęcia większego terenu niż Przedmiot poddzierżawy, a będącego w posiadaniu Wydzierżawiającego,
   4) niedotrzymania warunków umowy, o których mowa w § 3 pkt. 1, pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 6, i pkt. 9,
   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, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 poddzierżawy.

§ 10

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

§ 11

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod bezwzględnym rygorem ich nieważności.

§ 12

Umowę niniejszą sporządzono w 4-ech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Poddzierżawca, a pozostałe egzemplarze Wydzierżawiający.

....

(Poddzierżawca) (Wydzierżawiający)

Załącznik nr 1 do umowy poddzierżawy nr RGN/8226/…../2020 z dnia ….2020r.

Załącznik nr 2 do umowy poddzierżawy nr RGN/8226/…../2020 z dnia ….2020r.

TYMCZASOWE OBIEKTY GASTRONOMICZNE PLAŻA – KARWIA – 2020

Opis ogólny obiektu

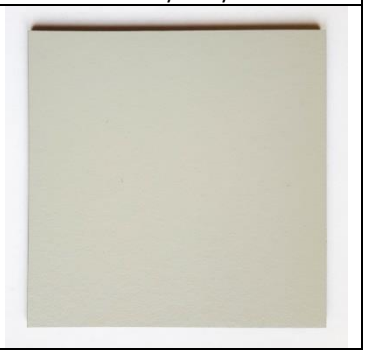
Projektowana przestrzeń ograniczona jest do powierzchni 250m^2 z czego powierzchnia do 150m^2 przeznaczona jest pod zabudowę tymczasowym obiektem gastronomicznym, resztę stanowi przestrzeń konsumpcyjno-rekreacyjna.

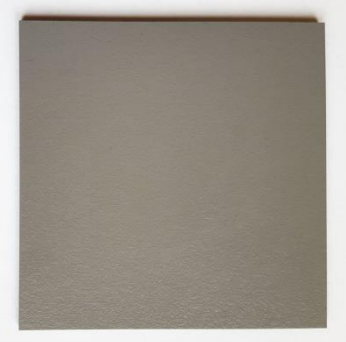
Obiekt posiada jedną kondygnację nadziemną zakończoną dachem spadzistym o kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°.

Zabudowa realizowana może być na podstawie modułowej zabudowy z prefabrykowanych kontenerów o konstrukcji stalowej bądź z drewna umożliwiającej łatwy demontaż, załadunek i wywóz po okresie na jaki zostanie zgłoszona.

Opis obiektu usługowego

Elewacja obiektów winna charakteryzować się wykończeniem na bardzo wysokim poziomie, powinna wkomponować się w otoczenie, oraz być spójna w całym kompleksie zabudowy. Dopuszczone materiały budowlane do wykończenia elewacji to drewno, kompozyt drewna, płyta laminowana HPL, stal, aluminium, kamień i szkło. Dopuszcza się częściowe pokrycie elewacji tynkiem jako uzupełnienie formy. Stosowane elementy wykończeniowe powinny być odporne na warunki atmosferyczne oraz wandaloodporne. Preferowane sposoby wykończenia elewacji to panele elewacyjne ze stali, aluminium oraz laminatu HPL. Preferowana stolarka aluminiowa oraz drewniana. Żaluzje antywłamaniowe zgodne z kolorystyką stolarki lub spójną do elewacji obiektu. Kolorystyka wszelkich materiałów elewacyjnych zgodna z kolorystyką Gminy Władysławowo zamieszczoną poniżej. Próbki do wglądu w Urzędzie Gminy Władysławowo.

Kolor dębu	Jasny szary
	

Szary	Ciemno szary
	

Opis ogródków oraz tarasów

Ogródki powinny posiadać podłogę wykonaną z desek tarasowych. Sugeruje się aby wprowadzić do ogródków zieleń pnącą np. bluszcz lub iglaki rosnące w donicach. Meble w ogródkach powinny harmonizować się z całą zabudową, zaleca się stosowanie mebli ratanowych lub drewnianych.

Uwagi

Sprzedaż bezwzględnie musi odbywać się wewnątrz obiektu.

Zakaz stosowania parasoli, markiz itp. zaopatrzonych w znaki identyfikacyjne.

Zakaz stosowania reklam za wyjątkiem szyldów.

Zakaz stosowania obiektów namiotowych lub z przekryć plandekowych.

Każdą inwestycję należy uzgodnić z Burmistrzem Władysławowa pod względem zastosowanej formy oraz wykończenia elewacji obiektów oraz elementów towarzyszących obiektowi.

Nieodzownym załącznikiem wytycznych dla zabudowy są wizualizacje oraz projekt koncepcyjny.

WIZUALIZACJA - PROJEKT KONCEPCYJNY

Inspiracje dotyczące formy obiektu, oraz kolorystyki i doboru materiałów elewacji

rysunek nr1

rysunek nr2

rysunek nr3