

UMOWA PODDZIERŻAWY Nr RGN ____/____/P

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:

____ 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 ____**.

§ 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 nie pogorszonego.
5. Przed realizacją obiektów budowlanych na Przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca winien uzyskać stosowne pozwolenia na budowę lub dokonać stosownych zgłoszeń budowy, jeżeli takowe są wymagane zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami) oraz innymi przepisami prawa. Po uzyskaniu takich pozwoleń lub skutecznym przyjęciu zgłoszeń, Dzierżawca dostarczy ich kserokopię Wydzierżawiającemu. Ponadto zamiar ustawienia obiektów tymczasowych (do 180 dni), zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, wymaga zgłoszenia do Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku. Koszty uzyskania takich pozwoleń lub zgłoszeń ponosi Dzierżawca.
6. Po zrealizowaniu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym.
7. 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 w zakresie podłączenia Przedmiotów dzierżawy do mediów Dzierżawca 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 Dzierżawca.
8. 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 bezodpływowych na gromadzenie ścieków w plaży. Wymagane jest ustalenie trasy przebiegu przyłączy z Obwodem Ochrony Wybrzeża w Rozewiu oraz autoryzowanie projektu przyłączy przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
9. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i zezwolenia właściwych podmiotów wymagane do prowadzenia na Przedmiocie dzierżawy działalności zgodnej z przeznaczeniem

- wskazany w §2 ust. 1 umowy. Koszty uzyskania takich zgód i zezwoleń, a także koszty prowadzenia działalności przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
10. Koncepcja wyglądu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy uzgodniona pozytywnie z Wydierżawiającym 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 obiektów, których elewacja wykonana jest z płyty OSB, sidingu itp. a także w jaskrawej kolorystyce (preferowane kolory: biały, szary, beżowy), zaś obiekt umożliwiać ma jego łatwy demontaż, załadunek i wywóz po okresie na jaki zostanie zgłoszony (do 180 dni).
 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 1991 r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125). 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. Obiekty budowlane na plaży należy lokalizować w odległości 2m od podstawy wydmy, klifu lub istniejących umocnień brzegowych i min. 10m od wejść i zjazdów na plażę oraz pozostawić należy niezabudowany pas plaży wzdłuż linii wody o szerokości min. 10m (wyjątek ustanawia się dla wypożyczalni sprzętu pływającego i obiektów obsługujących kąpieliska).
 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 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego oraz zarządzenie porządkowe nr 14 z dnia 17 lipca 2013 r. 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 2011 r. ze zmianami - w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego).
 14. Przed rozpoczęciem wykonania robót budowlanych na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu dokument wydany przez właściwy miejscowo organ architektoniczno-budowlany 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 Wydierżawiającemu.
 16. Lokalizacja każdego obiektu budowlanego oraz urządzenia (do 180 dni) na Przedmiocie dzierżawy wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni.
 17. Dojazd do Przedmiotu dzierżawy i ewentualne wjazdy pojazdów na plażę wymagają odrębnego uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
 18. W przypadku, gdy realizacja obiektu budowlanego lub rodzaj prowadzonej przez Dzierżawcę działalności związana jest z koniecznością zmiany profilu plaż 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 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 ust. 1, **płatny jest z góry nie później niż do dnia podpisania umowy poddzierżawy**.
3. Na poczet czynszu dzierżawnego zostanie zaliczone wadium, wpłacone przez Dzierżawcę, 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 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zmianami).
5. 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 wzniesione przez niego obiekty budowlane na Przedmiocie dzierżawy i zwrócić Przedmiot dzierżawy w stanie uporządkowanym i niepogorszonym, w terminie do 3 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 nie wydania przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy po zakończeniu trwania okresu dzierżawy w terminie przewidzianym 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 nie wydania 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 ust. 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, a prowadzona przez niego działalność nie może być uciążliwa dla korzystających z Przedmiotu dzierżawy oraz najbliższego otoczenia.

§ 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 ust. 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 warunków i postanowień wskazanych w §3 ust. 9÷14,
 - 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 ust. 1 i ust. 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 Dzierżawca, a trzy egzemplarze otrzymuje Wyzierżawiający.

.....
/Dzierżawca/

.....
/Wyzierżawiający/