

UMOWA DZIERŻAWY Nr RGN .../2025

zawarta dnia 2025 r. pomiędzy **Gminą Władysławowo**, ul. Gen. J. Hallera 19, 84-120 Władysławowo, NIP 5871584426, REGON 191675416, reprezentowaną przez:

.....,

zwaną dalej "**Wydzierżawiającym**",

a

Panem/Panią/Firmą

zwanym/zwaną dalej "**Dzierżawcą**"

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem **działki nr 49/33** o powierzchni ewidencyjnej 3,5465ha położonej przy **ulicy Promenada Światowida** w **Jastrzębiej Górze**, w obrębie ewidencyjnym Jastrzębia Góra 28, dla której to działki Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00020678/3.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy z działki szczegółowo opisanej w §1 niniejszej umowy jej część o **powierzchni 10m²**, zwaną dalej „**Przedmiotem dzierżawy**” z przeznaczeniem na **prowadzenie działalności gastronomicznej**. Lokalizację Przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę dzierżawy Przedmiotu dzierżawy szczegółowo opisanego w ust. 1, zawiera się na czas oznaczony **od dnia 01.06.2025 r. do dnia 31.08.2025 r.**
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy przez Wydierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Po zakończeniu trwania umowy dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest przekazać Przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot dzierżawy jest mu dokładnie znany i z tego tytułu nie będzie rościł żadnych żądań wobec Wydierżawiającego.
2. Na Przedmiocie dzierżawy dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektu mobilnego, w formie pojazdu typu food-truck lub przyczepy gastronomicznej, którego wygląd musi cechować się dużymi walorami estetycznymi: bardzo dobry stan techniczny i wizualny, jednolita stonowana kolorystyka (preferowane odcienie szarości, bieli, brązu i beżu), reklamy na obiektach w formie szyldu i logotypów w niekontrastujących barwach. Model, stylistyka lub wizualizacja koncepcyjna pojazdu lub przyczepy stanowi załącznik nr 2 do umowy, zaś koszty przygotowania takiej dokumentacji ponosi Dzierżawca.
3. Po usytuowaniu pojazdu lub przyczepy na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
4. Wszelkie koszty związane z przystosowaniem Przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
5. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na Przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw i konserwacji Przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
7. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy jedynie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
8. Po zakończeniu terminu trwania umowy dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest bez wezwania usunąć posadowiony przez niego pojazd lub przyczepę z Przedmiotu 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.

§ 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 ust. 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 podpisana umowy dzierżawy**. 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 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zmianami).
4. Czynsz dzierżawny opisany w ust. 1 nie uwzględnia należności z tytułu podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy. W celu naliczenia wysokości podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia informacji w Referacie Finansowo-Budżetowym tutejszego Urzędu, o której mowa w art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zmianami).
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych z przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Działalności Regulowanej i przedłożenia Wydierżawiającemu przedmiotowej umowy.

§ 5

1. Dzierżawca 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. 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 nie pogorszonym, w terminie do 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest również 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.

§ 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. 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.
3. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i zezwolenia właściwych podmiotów wymagane do prowadzenia na Przedmiocie dzierżawy działalności zgodnej z przeznaczeniem wskazanym w §2 ust. 1 niniejszej umowy. Koszty uzyskania takich zgód i zezwoleń, a także koszty prowadzenia działalności przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
4. Korzystanie z Przedmiotu dzierżawy znajdującego się na terenie pasa technicznego wymaga przestrzegania przepisów Zarządzenia nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie określania wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (Dz. U. Woj. POM. 2011.64.1443).
5. Prowadzenie działalności oraz lokalizacja obiektów i urządzeń na Przedmiocie dzierżawy (znajdującym się na terenie pasa technicznego) oraz wjazd na jego teren samochodem wymaga uzyskania (jeśli jest ona niezbędna w zakresie przewidzianego typu działalności oraz rodzaju obiektu i urządzeń) 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.
6. Wydierżawiający 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.

7. 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.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w obrębie Przedmiotu dzierżawy oraz w pasie otaczającym Przedmiot dzierżawy o szerokości 1m. 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, Wydierżawiający zleci te czynności innemu podmiotowi na koszt Dzierżawcy.
9. Dzierżawca nie może używać 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. Powyższe dotyczy również gry na instrumentach muzycznych.
10. Strony wspólnie ustalają, iż w przypadku nie wydania 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 nie wydania, **w wysokości 2-krotności stawki dziennej określonej proporcjonalnie do kwoty czynszu dzierżawnego wskazanego §4 ust. 1** i liczonej za okres od upływu terminu wskazanego w §5 ust. 3 do dnia faktycznego wydania przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy lub do dnia przejęcia Przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego. Kara przysługuje za sam fakt opóźnienia w zwrocie Przedmiotu dzierżawy niezależnie od poniesienia szkody.

§ 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 ust. 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 własnością Wydierżawiającego,
 - 4) nie dotrzymuje warunków umowy, o których mowa w §3 ust. 1, ust. 2 i ust. 5 oraz §5 ust. 1, ust. 2,
 - 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 przypadku rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy z przyczyn wskazanych w ust. 1 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

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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a drugi egzemplarz otrzymuje Wydierżawiający.

.....
/Dzierżawca/

.....
/Wydierżawiający/

Załącznik nr 1
do umowy dzierżawy nr RGN .../2025 z dnia ... 2025 r.

Załącznik nr 2
do umowy dzierżawy nr RGN .../2025 z dnia ... 2025 r.