

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2017 roku w Gdańsku pomiędzy:
Gminą Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969 w imieniu której
działa Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, reprezentowany przez Leszka
Paszkowskiego – Dyrektora
zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,
a:

....., zam.PESEL
.....(pełna nazwa łącznie ze wskazaniem formy prawnej)
adres
nr KRS
NIP, REGON
zwanym dalej Dzierżawcą.

§ 1.

[Oświadczenia]

1. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomość gruntowa – teren plaży w Gdańsku od granicy z Sopotem do Świbna stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w dzierżawę Gminie Miasta Gdańska oraz administrowanie Gdańskiemu Ośrodkowi Sportu.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do oddania w dzierżawę wyznaczonych części gruntu zlokalizowanych na terenie plaży w Gdańsku, opisanych w ust. 1 powyżej, pkt Nr, na prawo/lewo od wejścia Nr na plażę o powierzchni m² na działalność handlową z wypożyczalnią leżaków zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, zwanych dalej „Nieruchomością”
3. Ponadto Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie §1. p. 2) lit. a) Zarządzenia Nr 1740/15 z dnia 30 listopada 2015 roku Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji (obecnie Gdańskiego Ośrodka Sportu) do wydierżawiania administrowanych nieruchomości na okres do trzech lat.

§ 2.

[Przedmiot umowy]

1. Na warunkach określonych w niniejszej umowie Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do korzystania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciążące na nim na podstawie niniejszej umowy obowiązki.
2. Dzierżawca będzie prowadził na Nieruchomości działalność handlową z wypożyczalnią leżaków - sprzedaż opakowanych artykułów spożywczych bez sprzedaży alkoholu. Sposób zagospodarowania Nieruchomości zostanie uzgodniony z Wydierżawiającym zgodnie z § 3 niniejszej umowy.
3. Po pisemnym uzgodnieniu z Wydierżawiającym, Dzierżawca będzie uprawniony do posadowienia na Nieruchomości pawilonu i innych nie związanych trwale z gruntem obiektów, które będą wykorzystywane wyłącznie do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę.
4. Ściany pawilonów posadowione na Nieruchomości zostaną wykonane z drewna lub materiału drewnopodobnego, w sposób korespondujący do środowiska naturalnego pasa nadmorskiego i zapewniający wysoki poziom estetyki.
5. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów na plaży, gdy jej szerokość nie przekracza 25 m.
6. Obiekty mogą być zlokalizowane na Nieruchomości w odległości min. 2 m od podstawy wydmy i 10 m od brzegu morskiego, o ile Decyzja Urzędu Morskiego nie będzie stanowiła inaczej.

7. Wszelkie obiekty posadowione na Nieruchomości nie mogą zagradzać wejść na plażę, ani też być lokalizowane w świetle wejścia na plażę.
8. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego w obecności przedstawicieli obu stron.
9. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Nieruchomości ani przeznaczenia urządzeń i posadowionych na niej obiektów, ani poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nieruchomości z osobą trzecią.

§ 3.

[Obowiązki Dzierżawcy]

§3.1.

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie zagospodarowania Nieruchomości]

1. W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu do zaakceptowania zgodną z niniejszą umową koncepcję projektu zagospodarowania Nieruchomości sporządzoną na aktualnej kopii mapy zasadniczej lub jednostkowej z opisem wykonania obiektów tymczasowych według zaleceń § 2 ust. 4 oraz zdjęciem lub propozycją graficzną wyglądu obiektów. Przykładowa wizualizacja obiektu handlowego w Załączniku Nr 2 do niniejszej umowy.
2. W wypadku niezaakceptowania koncepcji, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy termin na wprowadzenie wskazanych przez Wydierżawiającego zmian. W wypadku niedotrzymania powyższego terminu, jak również nie wprowadzenia zmian w koncepcji wskazanych przez Wydierżawiającego, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Na podstawie zaakceptowanej koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem działalności (w okresie nie dłuższym niż 7 dni) na własny koszt i własnym staraniem zagospodarować Nieruchomość.
4. Wszelkie zmiany w koncepcji, o której mowa w ust. 1. powyżej wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. W wypadku zagospodarowania Nieruchomości niezgodnie z koncepcją o której mowa w ust. 1. powyżej, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§3.2.

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) wystąpienia do Urzędu Morskiego w Gdyni o wydanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniającej od zakazu określonego w art. 88 1 ust.2 ustawy Prawo Wodne i zezwalającej na prowadzenie prac w pasie technicznym na dzierżawę Nieruchomości;
 - b) realizowania zamierzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Prawa budowlanego, zarządzenia o ochronie wydm i pasa tech z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 11.64.1443) oraz korzystanie z morskich wód wewnętrznych wymaga przestrzegania przepisów Zarządzenia Porządkowego Nr 14 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 17.07.2013 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r., poz. 2868);
 - c) uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni sposobu zagospodarowania zabudowy Nieruchomości oraz lokalizowania obiektów na Nieruchomości, montażu i demontażu w obecności przedstawiciela Obwodu Ochrony Wybrzeża w Gdańsku Sobieszewie (tel. 58 308-07-35) zgłaszając fakt odpowiednio wcześniej;
 - d) zgłoszenia w Pomorskim Urzędzie Wojewódzkim w Wydziale Infrastruktury zamiaru ustawienia obiektów tymczasowych. Kopie zgłoszenia i zgody należy dostarczyć do Wydierżawiającego i do Urzędu Morskiego w Gdyni – przed rozpoczęciem działalności;

- e) korzystania z morskich wód wewnętrznych po dokonaniu zgłoszenia w Kapitanacie Portu Gdańsk, który określi warunki użytkowania tych akwenów;
 - f) utrzymania czystości i porządku na Nieruchomości oraz terenu przyległego w zakresie ustalonym z Wydzierżawiającym;
 - g) ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością;
 - h) terminowego uiszczenia czynszu określonego w § 5 niniejszej umowy;
2. Dzierżawca ma obowiązek utrzymania Nieruchomości na własny koszt i ryzyko, w szczególności:
 - a) ubezpieczenia Nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej, za szkody wyrządzone osobom trzecim,
 - b) opłacanie wywozu śmieci.
 3. Dzierżawca we własnym zakresie zobowiązuje się uzyskać zgodę i pozwolenie właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności handlowej, sportowo-rekreacyjnej, wypożyczalni sprzętu plażowego i wodnego przed przystąpieniem do prowadzenia działalności w tym zakresie.
 4. Dzierżawca ma obowiązek zabezpieczenia Nieruchomości oraz posadowionych na niej obiektów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych i jest odpowiedzialny za swoje mienie i sprzęt przez cały okres obowiązywania umowy.
 5. Zmiana profilu plaży i jej poziomu wymaga uzgodnienia z kierownictwem Obwodu Ochrony Wybrzeża w Gdańsku Sobieszewie.
 6. Dzierżawca nie ma możliwości umieszczania reklam na Nieruchomości ani prowadzenia działalności reklamowej i promocyjnej. Dzierżawca ma prawo do zamieszczenia jednego szyldu informacyjnego o własnej działalności o powierzchni do 0,7 m².
 7. Poruszanie się pojazdów po plaży i wejściu na plażę wyłącznie za zgodą Urzędu Morskiego w Gdyni.

§3.3.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku ze zwrotem Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości w stanie nie pogorszonym (należy przywrócić plażę do stanu pierwotnego) w terminie 7 dni od dnia zakończenia działalności lub w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy w przypadku jej rozwiązania bądź wygaśnięcia, w szczególności usunięcia z Nieruchomości na własny koszt, obiektów i innych przedmiotów należących do Dzierżawcy.
2. Dzierżawcy w żadnym wypadku nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na Nieruchomości lub o wynagrodzenie za nakłady poczynione na Nieruchomości.
3. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Wydzierżawiającemu przysługuje, według własnego wyboru prawo:
 - a) dochodzenia od Dzierżawcy wynagrodzenia za cały okres bezprawnego władania Nieruchomością w wysokości 100% umówionego czynszu dzierżawy i jednoczesnego żądania opuszczenia Nieruchomości,
 - b) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę Nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 4.

[Czas trwania umowy]

1. Umowę zawiera się na okres **od dnia 2017 roku do dnia 2017 roku.**
2. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 5.

[Czynnosc dzierzawy]

1. Dzierzawca będzie płacił Wydierżawiającemu na konto w banku Pekao SA Nr 7012401268111001038603968 czynsz dzierzawy w wysokości zł netto (słownie:) plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, miesięcznie z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca w okresie od do

Wyliczenie miesięcznej kwoty czynszu:

- za działalność handlową zł x m² = zł
- za działalność wypożyczalnię leżaków zł x m² = zł

Razem: zł netto

2. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierzawy naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Wadium wniesione przed złożeniem oferty zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierzawy.
4. Ustala się, że sprzedawcą świadczenia umownego jest Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969, a wystawcą faktury VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

§ 6.

[Odpowiedzialność]

1. Wydierżawiający ma prawo kontroli działalności Dzierzawcy w zakresie zgodności z postanowieniami niniejszej umowy, włącznie z prawem wejścia na Nieruchomość w jego obecności lub w obecności jego pracownika.
2. Służby Urzędu Morskiego w Gdyni mają prawo kontroli sposobu użytkowania Nieruchomości i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości mają prawo stosować kary administracyjne.
3. Dzierzawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji lub w związku z realizacją niniejszej umowy wyrządzone na Nieruchomości.
4. Wydierżawiający i Urząd Morski nie odpowiadają za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Nieruchomości.
5. Wydierżawiający i Urząd Morski w Gdyni nie ponoszą odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek działania sił wyższych lub działania osób trzecich.
6. Dzierzawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Nieruchomości.
7. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wydierżawiającemu w związku z wykonywaniem niniejszej umowy przez Dzierzawcę, Dzierzawca zobowiązuje się do:
- a) udzielenia Wydierżawiającemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
 - b) pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
 - c) na wezwanie Wydierżawiającego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta lub wstąpienia do toczącego się postępowania w miejsce Wydierżawiającego,
 - d) zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań, do których zapłacenia byłby zobowiązany Wydierżawiający, jeżeli obowiązek zapłaty przez Wydierżawiającego podanych wyżej należności powstał wskutek wyrządzenia przez Dzierzawcę szkody w związku z niezachowaniem przez Dzierzawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach tego rodzaju.
8. W przypadku konieczności prowadzenia działań statutowych związanych z ochroną brzegu morskiego Urząd Morski w Gdyni wnioskować może o natychmiastowe wyłączenie wskazanej

Nieruchomości z użytkowania, w takiej sytuacji Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.

9. W przypadku przeprowadzonej refulacji plaży Urząd Morski w Gdyni może zakazać równania plaży do momentu utwardzenia piasku.

§ 7.

[Kary umowne]

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu kary umowne, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia warunków umowy, w szczególności:
 - a) niedostarczenia w wyznaczonych terminach dokumentacji określonej w § 3 w wysokości 500,- zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki,
 - b) zagospodarowania Nieruchomości niezgodnie z koncepcją projektu zagospodarowania Nieruchomości zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego w wysokości 500,- zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, w którym stwierdzono niezgodność,
 - c) prowadzenia innej działalności niż określona w § 2 ust. 2 w wysokości 500,- zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, poczynwszy od dnia, w którym stwierdzono niezgodność,
 - d) za każdy pozostały stwierdzony przypadek niewywiązywania się z postanowień umowy, w wysokości dwukrotnej dziennej stawki dzierżawy.
2. W przypadku przekroczenia metrażu określonego w § 1 ust. 2 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu kwoty w wysokości 100% umówionego czynszu dzierżawy za każdy dzień bezumownego korzystania z gruntu z jednoczesnym żądaniem opuszczenia Nieruchomości.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych.

§ 8.

[Rozwiązanie umowy]

1. Z zastrzeżeniem wcześniejszych postanowień niniejszej umowy, umowa ulega rozwiązaniu w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez którąkolwiek ze stron, a w szczególności nie zapłacenia przez Dzierżawcę czynszu dzierżawy za dwa pełne okresy płatności w wyznaczonym terminie zgodnie z § 5 lub nie uzupełnienia w wyznaczonym terminie złożonej kaucji, a także nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków określonych w § 9, § 3.1 i §3.2 umowy.
2. Umowa ulega rozwiązaniu za 30-dniowym uprzedzeniem, w przypadku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego Nieruchomości i przeznaczeniu jej na inne cele niż określony w § 2 ust. 2 umowy.
3. W wypadku opóźnienia z wydaniem Wydzierżawiającemu Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za korzystanie z Nieruchomości w wysokości czterokrotności czynszu za ostatni miesiąc trwania umowy dzierżawy.
4. W przypadku, gdy korzystanie będzie miało miejsce przez okres krótszy niż miesiąc, wynagrodzenie zostanie naliczone proporcjonalnie do ilości dni, w których to korzystanie miało miejsce.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, zapłacony przez niego czynsz dzierżawy nie podlega zwrotowi, zaś czynsz należny a niezapłacony podlega potrąceniu z kaucji o której mowa w § 9 niniejszej umowy.
6. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron.

§ 9.

[Zabezpieczenie wykonania umowy]

1. Dzierżawca oświadcza, iż przed podpisaniem umowy Dzierżawca złoży zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego w wysokości co najmniej wartości czynszu brutto za jeden sezon letni wynikający z umowy, tj. zł (słownie:), płatnej na konto w banku Pekao SA Nr 46124012681111001038604109.

2. W przypadku potrącenia przez Wydierżawiającego z kaucji kwoty nią zabezpieczonej, Dzierżawca zobowiązany będzie w wyznaczonym terminie przez Wydierżawiającego do uzupełnienia kwoty kaucji. W razie nie uczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wydierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. W terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydierżawiającemu aktu notarialnego, w którym Dzierżawca zobowiąże się do poddania rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 ust. 4 i § 2 KPC wprost z aktu notarialnego co do obowiązku wydania Nieruchomości Wydierżawiającemu w stanie wolnym od zabudowy po zakończeniu okresu trwania umowy lub w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn w niej wskazanych lub też odstąpieniu od umowy, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, nie później niż do dnia (data końca umowy plus 7 dni). Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

§ 10.

[Klauzula salwatoryjna]

1. Strony uznają wszystkie postanowienia umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy, chyba że bez tych postanowień strony umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie umowy w sposób określony w ust. 2 poniżej.
2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia umowy w sposób oddający w sposób możliwie najwierniejszy zamiar stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

§ 11.

[Sposób porozumiewania się stron]

1. Strony ustalają, że wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem niniejszej umowy będą składane:
 - 1) na piśmie na adres:
 - a) ze strony Wydierżawiającego: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk
 - b) ze strony Dzierżawcy:
 - 2) e-mailem na adres:
 - a) ze strony Wydierżawiającego: biuro@sportgdansk.pl
 - b) ze strony Dzierżawcy:przy czym uznaje się, że oświadczenie doszło do wiadomości stron, jeśli potwierdził on odbiór takiej informacji.
2. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczania pism na adres wskazany w niniejszej umowie lub ostatni adres o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
3. Strony ustalają następujące osoby do kontaktu:
 - a) ze strony Wydierżawiającego: Łukasz Iwański, nr tel. 517-806-588
 - b) ze strony Dzierżawcy:, nr tel.

§ 12.

[Postanowienia końcowe]

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz jeden dla Urzędu Morskiego w Gdyni.
2. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory związane z wykonywaniem niniejszej umowy rozstrzygać będą właściwe sądy powszechne w Gdańsku.
5. Załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną jej część.

6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz jeden dla Urzędu Morskiego w Gdyni.

DZIERŻAWCA :

WYDZIERŻAWIAJĄCY: