

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta dnia 2018 r. 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

zwanym dalej **Wydierżawiającym**,

a:

....., zam. PESEL

.....(firma przedsiębiorcy)

adres

wpisana do krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym wWydział

Gospodarczy pod nr KRS..... Kapitał zakładowy

NIP, REGON

wpisanym do rejestru przedsiębiorców, pod numerem

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 wyznaczonej części nieruchomości gruntowej - terenu plaży w Gdańsku wraz z zabudową w skład której wchodzi: 18 sztuk kontenerów wraz z przyłączami oraz trybuny na 600 osób ustawione na prawo i lewo od wejścia na plażę nr 53 w Gdańsku Brzeźnie, Pkt Nr 53/1 o powierzchni 4150 m² na działalność sportowo-rekreacyjną na Stadionie Letnim Gdańsk, o powierzchni 350 m² na działalność gastronomiczną prowadzoną na nieruchomości zabudowanej i o powierzchni m² na działalność gastronomiczną prowadzoną na nieruchomości niezabudowanej zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Umowy zwanych dalej „Nieruchomością”.
3. Ponadto Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 1635/17 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 5 września 2017 r. w sprawie udzielenia szczególnego pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do oddania w dzierżawę Nieruchomości opisanej w ust. 2, na okres 10 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 sportowo-rekreacyjną na Stadionie Letnim Gdańsk oraz działalność gastronomiczną prowadzoną na nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej.
3. Dzierżawca nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Nieruchomości ani przeznaczenia urządzeń i posadowionych na nich obiektów.
4. Dzierżawca nie może 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 projekt zagospodarowania Nieruchomości w zakresie ustawienia infrastruktury niebędącej własnością Wydierżawiającego zwanej dalej „Infrastrukturą”, sporządzoną na aktualnej kopii mapy zasadniczej lub jednostkowej z opisem wykonania obiektów i ich wizualizacją.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 1 „Wytyczne i wizualizacja do organizacji Stadionu Letniego Gdańsk”;
3. W wypadku niezaakceptowania projektu, o którym mowa w ust. 1, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy termin na wprowadzenie wskazanych przez Wydierżawiającego zmian. W wypadku niedotrzymania powyższego terminu, jak również niewprowadzenia zmian w projekcie wskazanych przez Wydierżawiającego, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Na podstawie zaakceptowanego projektu zagospodarowania Nieruchomości (dalej jako „Zaakceptowany projekt”) zgodnego z załącznikiem nr 1 „Wytyczne i wizualizacja do organizacji Stadionu Letniego Gdańsk”, Dzierżawca zobowiązuje się w każdym sezonie letnim określonym w Umowie na własny koszt i własnym staraniem zagospodarować Nieruchomość.
5. Dopuszcza się w 2018 roku zagospodarowanie Nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności na Stadionie Letnim Gdańsk przed rozpoczęciem prowadzenia działalności określonym w § 4 ust. 1 i 2.
6. Wszelkie zmiany w zaakceptowanym projekcie wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego z zastrzeżeniem, iż w czasie imprez określonych w § 3.3 ust. 1 pkt a) - f) oraz § 3.4 ust. 1 pkt a) - f) dopuszcza się zmianę oznakowania obiektu oraz zmianę ustawienia Infrastruktury bez uzyskania zgody Wydierżawiającego, jednakże przy zachowaniu 20% całkowitego oznakowania obiektu poprzez logo Miasta Gdańsk i Gdańskiego Ośrodka Sportu.
7. W wypadku zagospodarowania Nieruchomości niezgodnie z Zaakceptowanym projektem Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
8. Dzierżawca ma obowiązek sporządzenia regulaminu korzystania z Nieruchomości i przedstawienia do akceptacji Wydierżawiającego oraz złożyć oświadczenie, że są mu znane przepisy BHP i ppoż. w tym zakresie w terminie 30 dni od podpisania Umowy. Ponadto Dzierżawca wyeksponuje w estetycznej formie, na obiekcie, w trakcie jego funkcjonowania, zatwierdzony przez Wydierżawiającego regulamin.
9. Infrastruktura zlokalizowana przez Dzierżawcę na Nieruchomości musi być posadowiona w odległości minimum 3 m od podstawy wydmy i 10 m od brzegu morskiego, a także nie może zagradzać wejść na plażę, ani też być lokalizowana w świetle wejść na plażę. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji Infrastruktury na plaży, gdy jej szerokość nie przekracza 25 m.”
10. Wydanie Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego w obecności przedstawicieli obu stron oraz przedstawicieli firm obsługujących infrastrukturę.
11. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) realizowania zamierzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Prawa budowlanego, zarządzenia o ochronie wydmy i pasa technicznego z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 11.64.1443) oraz korzystania 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);
 - b) corocznego 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) – nie dotyczy zabudowy kontenerowej i trybun, których uzgodnienie jest po stronie Wydzierżawiającego;
- c) w przypadku korzystania z morskich wód wewnętrznych po dokonaniu zgłoszenia w Kapitanacie Portu Gdańsk, który określi warunki użytkowania tych akwenów;
 - d) do uzyskania własnym staraniem identyfikatorów Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni, dalej GZDiZ, uprawniających do wjazdu na tereny pasa nadmorskiego. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do egzekwowania uzyskania identyfikatorów GZDiZ przez wszystkich dostawców lub partnerów Dzierżawcy na potrzeby prowadzenia działalności oraz organizacji imprez na Stadionie Letnim Gdańsk.
 - e) każdorazowo w terminie do 7 dni przed rozpoczęciem montażu obiektów na Nieruchomości (z wyłączeniem Infrastruktury Wydzierżawiającego) należy przedstawić Wydzierżawiającemu, poświadczoną przez Dzierżawcę, kopię protokołu z ustaleń z GZDiZ, dotyczącego sposobu, trasy i terminu transportu elementów konstrukcyjnych obiektów przez tereny pasa nadmorskiego oznakowane znakami B1 "zakaz ruchu" z wyłączeniem posiadaczy identyfikatorów GZDiZ.

§ 3.2.

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania Nieruchomości]

1. Wydzierżawiający zapewnia przyłącza wodno-kanalizacyjne i wewnętrzną linię zasilającą (od szafki licznikowej) znajdujące się na plaży, a w gestii Dzierżawcy jest zawarcie kompleksowych umów przyłączeniowych do sieci z gestorami sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej oraz wykonywanie obowiązków z nich wynikających, a także dbałość o powierzoną Infrastrukturę oraz bieżące jej naprawy.
2. Dzierżawca wykona adaptację instalacji elektrycznej zabudowy kontenerowej Stadionu Letniego Gdańsk do podłączenia modułowego zgodnie z załączonym projektem wykonawczym – będącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy w terminie do dnia 1 lipca 2018 roku. Dzierżawca dostarczy projekt powykonawczy oraz certyfikaty zastosowanych materiałów niezwłocznie po zakończeniu wykonywania ww. robót.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) przestrzegania postanowień zawartych w „Wytycznych i wizualizacji do organizacji Stadionu Letniego Gdańsk”, stanowiącego Załącznik nr 1.
 - b) utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionej Nieruchomości;
 - c) ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością;
 - d) terminowego uiszczenia czynszu określonego w § 5 niniejszej Umowy;
 - e) uiszczania podatku od nieruchomości od wydzierżawianej powierzchni - na zasadach określonych w § 7 Umowy.
4. Dzierżawca ma obowiązek utrzymania Nieruchomości na własny koszt i ryzyko oraz dostarczenia kserokopii umów w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia działalności w danym roku, każdorazowo obejmujący okres prowadzenia działalności w szczególności umowy:
 - a) ubezpieczenia Nieruchomości na kwotę minimum 700.000 zł w roku 2018, natomiast w latach kolejnych ubezpieczenie Nieruchomości na kwotę 700.000 zł pomniejszaną w każdym kolejnym roku trwania Umowy o kwotę 25.000 zł,
 - b) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 700.000 zł,
 - c) na dostawę energii elektrycznej, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków na podstawie zawartych umów z gestorami sieci,
 - d) wywozu śmieci i nieczystości.
5. Dzierżawca ma obowiązek udostępniać publicznie kontenery - sanitariaty, wyposażyć je w środki higieny i uzupełniać na bieżąco m.in. papier toaletowy, ręczniki jednorazowe, mydło w dozownikach i środki dezynfekcyjne, wymagane przez Stację Sanitarno-Epidemiologiczną oraz utrzymywać je w czystości.
6. Dzierżawca ma obowiązek zabezpieczenia Nieruchomości oraz posadowionych na niej obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych i jest odpowiedzialny za mienie Wydzierżawiającego w każdym sezonie letnim objętym Umową.

7. Dzierżawca wykonywać będzie bieżące remonty własnym staraniem i na własny koszt po uzgodnieniu zakresu z Wydierżawiającym, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
8. Dzierżawca będzie zobowiązany do niewykonywania napraw i ingerencji w ściany kontenerów bez uzgodnień z Wydierżawiającym.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do natychmiastowego zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich usterek w kontenerach.
10. Dzierżawca nie może zlikwidować trwałej adaptacji kontenerów w okresie obowiązywania Umowy i po jej zakończeniu.
11. Wewnętrzny wystrój kontenerów na potrzeby prowadzonej działalności i dodatkowe wyposażenie nie wymaga zgody Wydierżawiającego pod warunkiem, że nie ingeruje w trwałe wyposażenie kontenerów.
12. Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności zobowiązuje się do przestrzegania poziomu dopuszczalnego emitowania do środowiska hałasu w godzinach wieczornych i nocnych zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz do kierowania głośników w stronę linii brzegowej.
13. W przypadku organizowania koncertów muzycznych Dzierżawca ograniczy emisję dźwięków hałasu w godzinach wieczornych i nocnych do wartości określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112).
14. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia Umowy dzierżawy ponosi Dzierżawca.
15. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wydierżawiającego i Urzędu Morskiego.
16. Dzierżawca we własnym zakresie zobowiązuje się uzyskać zgodę i pozwolenie właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w § 2 ust. 2 i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami.
17. Wszystkie reklamy posadowione na Nieruchomości muszą spełniać standardy określone w załączniku nr 1 „Wytyczne i wizualizacja do organizacji Stadionu Letniego Gdańsk”.
18. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić bezpieczeństwo osób korzystających z Nieruchomości.
19. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody na osobie i mieniu osób korzystających z Nieruchomości.
20. Dzierżawca jest zobowiązany do całodobowej ochrony Nieruchomości od momentu przejęcia do momentu zdania terenu Nieruchomości.

§ 3.3.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku z organizacją imprez na Stadionie Letnim Gdańsk w 2018 roku]

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) Organizacji minimum jednej imprezy rangi Finału Pucharu Polski Seniorów lub Finału Mistrzostw Polski Seniorów lub Super Pucharu Polski Seniorów w dyscyplinach takich jak: piłka nożna lub piłka ręczna lub piłka siatkowa, w odmianach plażowych, w kategorii kobiet lub mężczyzn, przy czym, w trakcie trwania umowy, w latach 2018-2027 należy zorganizować minimum pięć Finałów Mistrzostw Polski Seniorów w dyscyplinach takich jak: piłka nożna lub piłka ręczna lub piłka siatkowa, w odmianach plażowych kategorii kobiet lub mężczyzn.
 - b) Organizacji minimum jednej Eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce nożnej mężczyzn;
 - c) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce siatkowej mężczyzn;
 - d) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce siatkowej kobiet;
 - e) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce ręcznej mężczyzn;

- f) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce ręcznej kobiet;
 - g) Organizacji minimum 2 bezpłatnych otwartych (ogólnodostępnych) turniejów w plażowych odmianach gier zespołowych w dyscyplinach olimpijskich w trzech kategoriach: dzieci, młodzież i dorośli w każdym sezonie letnim;
 - h) Organizacji minimum 2 bezpłatnych otwartych (ogólnodostępnych) imprez w sportach plażowych w trzech kategoriach: dzieci, młodzież i dorośli np. frisbee, zumba w każdym sezonie letnim.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawiania oficjalnych tytułów do organizacji w 2018 roku imprez określonych § 3.3 ust. 1 pkt a) - f) przez poświadczenie z Polskich Związków: Piłki Nożnej, Piłki Siatkowej, Piłki Ręcznej, które potwierdzają, że imprezy odbędą się na Stadionie Letnim Gdańsk, w terminie przedstawionym w harmonogramie, o którym mowa w § 3.3 ust. 3. Dokumenty należy dostarczyć Wydierżawiającemu w ciągu 21 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. W przypadku niedostarczenia ww. dokumentów Umowa ulega rozwiązaniu z winy Dzierżawcy.
3. Przedstawienia Wydierżawiającemu harmonogramu wszystkich imprez odbywających się na Nieruchomości w 2018 roku, w nieprzekraczalnym terminie 21 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
4. Sporządzania i przedstawiania w nieprzekraczalnym terminie do 30 dni po zakończeniu działalności w sezonie letnim 2018 Wydierżawiającemu szczegółowych raportów:
- a) raportu z przeprowadzonych imprez oraz wydarzeń organizowanych na Stadionie Letnim Gdańsk w sezonie letnim 2018,
 - b) raportu z monitoringu mediów oraz sponsoringowego raportu medialnego, opracowanego przez pracownię badawczą, zawierającego analizę efektywności promocji marek Miasto Gdańsk oraz Gdański Ośrodek Sportu, poprzez wskazanie ekwiwalentu reklamowego w prasie, internecie, radiu, telewizji, mediach społecznościowych, dotyczących działalności projektu pn. Stadion Letni Gdańsk w sezonie letnim 2018,
- Raporty powinny zawierać obszerną dokumentację zdjęciową. Dokumentacja zostanie przekazana w formie papierowej z podpisem Dzierżawcy oraz elektronicznie na płycie CD.
5. Wydierżawiający ma prawo do żądania sprawozdania częściowego oraz wyjaśnień dot. organizacji imprez i wydarzeń na Stadionie Letnim Gdańsk.
6. Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany zatwierdzonego harmonogramu wszystkich imprez, przy zachowaniu organizacji wymaganych imprez w § 3.3 ust. 1 i po uzyskaniu pisemnej zgody na wprowadzenie zmian przez Wydierżawiającego.

§ 3.4.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku z organizacją imprez na Stadionie Letnim Gdańsk w latach 2019-2027]

1. Dzierżawca zobowiązany jest w każdym z powyższych lat, w szczególności do:
- a) Organizacji minimum jednej imprezy rangi Finału Pucharu Polski Seniorów lub Finału Mistrzostw Polski Seniorów lub Super Pucharu Polski Seniorów w dyscyplinach takich jak: piłka nożna lub piłka ręczna lub piłka siatkowa, w odmianach plażowych, w kategorii kobiet lub mężczyzn, przy czym, w trakcie trwania Umowy, w latach 2018-2027 należy zorganizować minimum pięć Finałów Mistrzostw Polski Seniorów w dyscyplinach takich jak: piłka nożna lub piłka ręczna lub piłka siatkowa, w odmianach plażowych kategorii kobiet lub mężczyzn;
 - b) Organizacji minimum jednej Eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce nożnej mężczyzn;
 - c) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce siatkowej mężczyzn;
 - d) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce siatkowej kobiet;
 - e) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce ręcznej mężczyzn;
 - f) Organizacji minimum jednej eliminacji Mistrzostw Polski Seniorów w plażowej piłce ręcznej kobiet;

- g) Organizacji minimum 2 bezpłatnych otwartych (ogólnodostępnych) turniejów w plażowych odmianach gier zespołowych w dyscyplinach olimpijskich w trzech kategoriach: dzieci, młodzież i dorośli w każdym sezonie letnim;
 - h) Organizacji minimum 2 bezpłatnych otwartych (ogólnodostępnych) imprez w sportach plażowych w trzech kategoriach: dzieci, młodzież i dorośli np. frisbee, zumba w każdym sezonie letnim.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do corocznego przedstawiania oficjalnych tytułów do organizacji w latach 2019-2027 imprez określonych § 3.4 ust. 1 pkt a) - f) przez poświadczenie z Polskich Związków: Piłki Nożnej, Piłki Siatkowej, Piłki Ręcznej, które potwierdzają, że imprezy odbędą się na Stadionie Letnim Gdańsk, w terminie przedstawionym w harmonogramie, o którym mowa w § 3.4 ust. 3. Dokumenty należy dostarczyć Wydzierżawiającemu: do dnia 30 kwietnia w latach 2019-2027. W przypadku niedostarczenia ww. dokumentów Umowa ulega rozwiązaniu z winy Dzierżawcy;
 3. Dzierżawca zobowiązany jest do corocznego przedstawienia Wydzierżawiającemu harmonogramu wszystkich imprez odbywających się na Nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 kwietnia w latach 2019-2027;
 4. Sporządzania i przedstawiania Wydzierżawiającemu w nieprzekraczalnym terminie do 30 dni po zakończeniu działalności w każdym sezonie letnim 2019-2027 szczegółowych raportów:
 - a) corocznego raportu z przeprowadzonych imprez oraz wydarzeń organizowanych na Stadionie Letnim Gdańsk w poszczególnych sezonach letnich 2019-2027,
 - b) corocznego raportu z monitoringu mediów oraz sponsoringowego raportu medialnego, opracowanego przez pracownię badawczą, zawierającego analizę efektywności promocji marek Miasto Gdańsk oraz Gdański Ośrodek Sportu, poprzez wskazanie ekwiwalentu reklamowego w prasie, internecie, radiu, telewizji, mediach społecznościowych, dotyczących działalności projektu pn. Stadion Letni Gdańsk w poszczególnych sezonach letnich 2019-2027,Raporty powinny zawierać obszerną dokumentację zdjęciową. Dokumentacja zostanie przekazana w formie papierowej z podpisem Dzierżawcy oraz elektronicznie na płycie CD.
 5. Wydzierżawiający ma prawo do żądania sprawozdania częściowego oraz wyjaśnień dot. organizacji imprez i wydarzeń na Stadionie Letnim Gdańsk w trakcie trwania działalności stadionu w każdym roku trwania Umowy.
 6. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany zatwierdzonego harmonogramu wszystkich imprez, przy zachowaniu organizacji wymaganych imprez w § 3.4 ust. 1 i po uzyskaniu pisemnej zgody na wprowadzenie zmian przez Wydzierżawiającego.

§ 3.5.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku ze zwrotem Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zakończenia działalności w każdym sezonie letnim oraz w terminie 7 dni od dnia zakończenia Umowy w przypadku jej rozwiązania bądź wygaśnięcia, w szczególności usunięcia z Nieruchomości na własny koszt wszelkich obiektów i innych przedmiotów należących do Dzierżawcy, za wyjątkiem Infrastruktury posadowionej przez Wydzierżawiającego. Termin odbioru zostanie wskazany przez Zamawiającego.
2. W przypadku rozwiązania Umowy z winy Dzierżawcy bądź wygaśnięcia Umowy, Dzierżawcy 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, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wydzierżawiającemu przysługuje, według własnego wyboru prawo:
 - a) dochodzenia od Dzierżawcy wynagrodzenia za cały okres bezprawnego władania Nieruchomościami w wysokości 100% umówionego czynszu najmu i jednoczesnego żądania opuszczenia Nieruchomości,
 - b) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę Nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego Umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania rzeczy będących własnością Dzierżawcy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości oraz infrastruktury w stanie niepogorszonym oraz do doprowadzenia jej do stanu pierwotnego na własny koszt i ryzyko, tj. Dzierżawca zobowiązany jest m.in. do usunięcia brandingu, usunięcia wszelkich śladów zanieczyszczeń, osadów, tłuszczu itp.
5. W przypadku nienaprawionych usterek infrastruktury kontenerowej, wynikających z użytkowania przez Dzierżawcę, Dzierżawca każdorazowo obciążony będzie kosztami ich usunięcia po zakończeniu każdego roku działalności podczas trwania Umowy.
6. Zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego w obecności przedstawicieli obu stron, przy udziale firm obsługujących infrastrukturę Stadionu Letniego Gdańsk.

§ 4.

[Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na okres **od dnia 15 czerwca 2018 roku do dnia 15 września 2027 roku.**
2. Działalność określona w § 2 ust. 2 na Nieruchomości może być prowadzona tylko w okresie sezonu letniego, tj. od dnia 15 czerwca do dnia 14 września 2018 roku oraz od dnia 15 maja do dnia 15 września w kolejnych latach Umowy.
3. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.
4. Dopuszcza się w 2018 roku wcześniejsze rozpoczęcie działalności po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 5.

[Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu na konto w banku Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz dzierżawy w wysokości: zł **netto (słownie:)** **plus należny podatek VAT** na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego, miesięcznie z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca w okresie od dnia 15 czerwca 2018 roku do dnia 14 września 2018 roku oraz od dnia 15 maja do dnia 15 września w kolejnych latach Umowy.

Wyliczenie miesięcznej kwoty czynszu:

- za działalność gastronomiczną prowadzoną na nieruchomości zabudowanej zł x 350 m² = zł
 - za działalność gastronomiczną prowadzoną na nieruchomości niezabudowanej zł x ... m² = zł
 - za działalność sportowo-rekreacyjną zł x 4150 m² =zł
- Razem netto:zł

2. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierżawy naliczane zostaną odsetki ustawowe.
3. Wadium wniesione przed przetargiem zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawy jednego sezonu.
4. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 od 1 maja 2018 roku i w każdym kolejnym roku Umowy podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni.
5. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie.
6. 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 o podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

§ 6.

[Odpowiedzialność]

1. Wydierżawiający ma prawo kontroli działalności Dzierżawcy w zakresie zgodności z postanowieniami niniejszej Umowy, włącznie z prawem wejścia na Nieruchomości 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 podejmować czynności w zakresie przysługujących im na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących kompetencji w tym stosować kary administracyjne względem Dzierżawcy.
3. Dzierżawca 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 lub Urząd Morski nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem używania Nieruchomości.
5. Wydierżawiający lub Urząd Morski w Gdyni nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek działania sił wyższych lub działania osób trzecich.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Nieruchomości.
7. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wydierżawiającemu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca 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 Dzierżawcę szkody w związku z niezachowaniem przez Dzierżawcę 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 Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Dzierżawca zapłaci czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu zajęcia Nieruchomości.
9. W przypadku przeprowadzonej refulacji plaży Urząd Morski w Gdyni może zakazać równania plaży do momentu utwardzenia piasku.

§ 7.

[Podatki i opłaty]

Dzierżawcę obciążają wszelkie podatki i opłaty związane z eksploatacją Nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości płatny w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po zawarciu Umowy. Kopię zgłoszenia deklaracji należy dostarczyć do Wydierżawiającego w terminie do 30 dni od zawarcia Umowy.

§ 8.

[Kary Umowne]

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary Umowne w następujących przypadkach: tj. z tytułu naruszenia postanowień:
 - a) za brak terminowego dostarczenia dokumentów wymaganych niniejszą Umową, w szczególności:

- i. regulaminu korzystania z Nieruchomości do zaakceptowania przez Wydzierżawiającego oraz oświadczenia o którym mowa w § 3.1 ust. 8,
 - ii. kopii protokołu określonego w § 3.1 ust. 11 pkt e),
 - iii. harmonogramu imprez, o którym mowa w § 3.3 ust. 3 oraz w § 3.4 ust. 3,
 - iv. szczegółowych raportów wraz z obszerną dokumentacją zdjęciową z przeprowadzonych imprez oraz wydarzeń organizowanych na Stadionie Letnim Gdańsk, o których mowa w § 3.3 ust. 4. oraz § 3.4 ust. 4,
- w wysokości 200,- zł za każdy dzień zwłoki.
- b) za niewykonanie adaptacji instalacji elektrycznej zabudowy kontenerowej na Stadionie Letnim Gdańsk do podłączenia modułowego zgodnie z załączonym projektem wykonawczym, Dzierżawca zapłaci karę w wysokości 1.000,- zł za każdy dzień zwłoki z jednoczesnym żądaniem wykonania ww. instalacji.
 - c) zagospodarowania Nieruchomości niezgodnie z załącznikiem nr 1 „Wytyczne i wizualizacja do organizacji Stadionu Letniego Gdańsk” i koncepcją zagospodarowania Nieruchomości zaakceptowaną przez Wydzierżawiającego, w wysokości 500,- zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - d) nieprzedstawienia oficjalnych tytułów do organizacji imprez, zgodnie z zatwierdzonym przez Wydzierżawiającego harmonogramem, w wysokości 500,- zł za każdy dzień zwłoki,
 - e) nieprzestrzegania poziomu dopuszczalnego emitowania do środowiska hałasu określonego w § 3.2 ust. 12 lub niezastosowanie się do warunków określonych w § 3.2 ust. 13 w wysokości 500,- zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - f) niezorganizowania imprez zgodnie z zatwierdzonym przez Wydzierżawiającego harmonogramem, w wysokości 50.000,- zł za każdą niezorganizowaną imprezę ujętą w harmonogramie,
 - g) brak uzgodnień z Wydzierżawiającym w zakresie napraw i ingerencji w ściany kontenerów w wysokości 100,- zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - h) brak natychmiastowego zgłoszenia Wydzierżawiającemu wszelkich usterek w kontenerach, w wysokości 100,- zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - i) W przypadku przekroczenia metrażu określonego w § 1 ust. 2 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu kwotę 100,- zł za każdy 1 m² przekroczonej powierzchni za każdy dzień, z jednoczesnym żądaniem opuszczenia Nieruchomości.
2. Wydzierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych.

§ 9.

[Rozwiązanie Umowy]

- 1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
- 2. 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 § 10 i § 3 Umowy.
- 3. Umowa ulega rozwiązaniu za 30-dniowym uprzedzeniem, w przypadku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego Nieruchomości i przeznaczeniu ich na inne cele niż określony w § 2. ust. 2 Umowy.
- 4. W wypadku opóźnienia z wydaniem Wydzierżawiającemu Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za korzystanie z Nieruchomości w wysokości 100% czynszu za ostatni miesiąc trwania Umowy dzierżawy.
- 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 § 10. niniejszej Umowy.

§ 10.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. Dzierżawca przed zawarciem Umowy złożył Wydzierżawiającemu oświadczenie o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku Dzierżawcy, w tym również, że Dzierżawca nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych.
2. Przed podpisaniem Umowy Dzierżawca złożył zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy oraz zabezpieczenie prawidłowej realizacji postanowień niniejszej Umowy w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego w wysokości zł (słownie:), co najmniej wartości dwumiesięcznego czynszu brutto wynikającego z Umowy, płatnej na konto w banku Pekao SA Nr 46124012681111001038604109.
3. W przypadku potrącenia przez Wydzierżawiającego z kaucji kwoty nią zabezpieczonej, Dzierżawca zobowiązany będzie w wyznaczonym terminie przez Wydzierżawiającego do uzupełnienia kwoty kaucji. W razie nie uczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. W terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym od stanu w jakim go otrzymał, 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 16 września 2027r. Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

§ 11.

[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.
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.

§ 12.

[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 Wydzierżawiającego: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk
 - b) ze strony Dzierżawcy:
 - 2) e-mailem na adres:
 - a) ze strony Wydzierżawiającego: 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 Wydzierżawiającego 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.

§ 13.

[Postanowienia końcowe]

- 1. Zmiany treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
- 3. Wszelkie spory związane z wykonywaniem niniejszej Umowy rozstrzygać będą właściwe sądy powszechne w Gdańsku.
- 4. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń, zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pism na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Wydierżawiający.
- 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: