

UMOWA DZIERŻAWY

PNS/.... /2023

Zawarta w dniu roku w Gdyni, pomiędzy:
Skarbem Państwa, 81-382 Gdynia, al. Marszałka Piłsudskiego 52/54,
reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Gdyni, z upoważnienia którego działa:
Michał Bekacz – Kierownik Referatu Mienia Skarbu Państwa
zwanym w dalszej treści umowy Wyzierzawiającym
a

.....
.....
.....
zwana(ym) dalej Dzierżawcą, o następującej treści:

§ 1

1. Wyzierzawiający wydzierzawia grunt stanowiący własność Skarbu Państwa położony w Gdyni Orłowie, na plaży w rejonie wejścia GDY 18, obejmujący **część działki nr 3300 obręb 0022 Orłowo** o powierzchni **1223 m²**, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą **GD1Y/0011187/3**.
2. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1, a Dzierżawca zobowiązuje się wypełniać warunki niniejszej umowy.
3. Przekazanie terenu protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi nie wcześniej niż 21 dni przed rozpoczęciem każdego okresu dzierżawy i uprawnia Dzierżawcę do dysponowania nieruchomością w celu montażu elementów infrastruktury.
4. Integralną częścią niniejszej umowy jest mapa terenu z zaznaczonym szrafurą przedmiotem dzierżawy, oznaczonym literą SP - zał. nr 1.
5. Strony ustalają adres do korespondencji zgodnie ze wskazaniem w części wstępnej umowy. Każda ze stron zobowiązana jest do powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, pod rygorem uznania, że korespondencja adresowana na ostatni znany adres, a nie podjęta przez adresata zostanie uznana za skutecznie doręczoną.

§ 2

1. Strony zgodnie ustalają przeznaczenie przedmiotu dzierżawy: **na prowadzenie strefy rekreacyjnej z uzupełniającą funkcją gastronomiczną i zapleczem techniczno-sanitarnym (sanitariaty, pomieszczenia pomocnicze, urządzenia związane z zasilaniem obiektu itp.)**.
Zabrania się przegradzania czy wygradzania odcinków plaży.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zrealizowania inwestycji i prowadzenia działalności na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, zgodnie ze złożoną w przetargu ofertą i warunkami określonymi w Regulaminie przetargu oraz załącznikiem graficznym nr 2, który stanowi integralną część umowy.
3. Na przedmiotowym terenie, znajdującym się w granicach pasa technicznego, zgodnie z pismem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni sygn.:

INZ3.9216.88.2023.JF z dnia 04.10.2023r. obowiązują następujące warunki korzystania:

- a) działalność prowadzona będzie w okresie od 01 czerwca do 1 września każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy;
 - b) omawiana nieruchomość znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i stanowi bardzo abrazyjny odcinek brzegu morskiego; Dla danego odcinka brzegu rzędna powodziowa, dla powodzi występującej z prawdopodobieństwem 1% wynosi 2,01 m n p m, a głębokość wody powodziowej wyniesie od 0,5 do 2,0m;
 - c) zachować należy istniejący poziom terenu oraz niezagospodarowany pas plaży wzdłuż linii wody o szer.10m
 - d) za bezpieczeństwo ludzi i za ewentualne szkody Urząd Morski w Gdyni nie ponosi odpowiedzialności;
 - e) należy umożliwić przejazd służbom ochrony wybrzeża oraz w przypadkach awaryjnych umożliwić wykonanie działań w dziedzinie ochrony wybrzeża (transport sprzętu budowlanego, sztuczne zasilanie);
 - f) służby Urzędu Morskiego w Gdyni mają prawo kontrolowania sposobu użytkowania dzierżawionego terenu i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości mogą stosować kary administracyjne i wnioskować o natychmiastowe wyłączenie przedmiotu dzierżawy z użytkowania;
 - g) rozpoczęcie i zakończenie działalności należy zgłosić w Obwodzie Ochrony Wybrzeża Sobieszewo (tel. 58 308-07-35);
 - h) działalność prowadzona na omawianym gruncie nie może naruszać przepisów porządkowych zawartych w zarządzeniu porządkowym Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 05 maja 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 11.64.1443);
 - i) prowadzenie działalności na obszarze pasa technicznego wymaga uzyskania decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne – art. 37 ust. 1 ustawy z 21 marca 1991 r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej (Dz.U.2023.960). Wniosek winien zawierać szczegółowy opis sposobu zagospodarowania terenu;
 - j) wjazd samochodów na plażę wymaga uzyskania odrębnego zezwolenia Urzędu Morskiego w Gdyni;
 - k) zamiar ustawienia obiektów tymczasowych (do 180dni), zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, wymaga zgłoszenia do Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku;
 - l) po zakończeniu obowiązywania umowy teren winien zostać uporządkowany.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do:
- a) załatwienia wszelkich spraw formalno – prawnych oraz uzyskania wszystkich niezbędnych dla inwestycji i prowadzenia działalności wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień, w tym uzyskania pozytywnej opinii Eksperta ds. dostępności m. Gdyni, oraz do właściwego zabezpieczenia i oznakowania terenu, wykonywania wszelkich prac montażowych/demontażowych infrastruktury ze szczególną ostrożnością i odpowiednim zabezpieczeniem, zapewnienia ochrony własnego mienia a także do utrzymywania w należyтым stanie technicznym poszczególnych przedmiotów zaplecza na własny koszt;
 - b) zapewnienia nieodpłatnego dostępu do przedmiotu dzierżawy służbom komunalnym i ratowniczym oraz gestorom sieci istniejących

- lub projektowanych, w przypadku konieczności usytuowania na przedmiotowym terenie urządzeń infrastruktury technicznej – bez prawa do odszkodowania.
- c) nie umieszczania na terenie dzierżawy jakichkolwiek reklam, tablic informacyjnych, standów itp. za wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności;
 - d) rozliczenia się z właściwym(i) podmiotem(ami) reprezentującym(i) prawa autorskie związane z wykorzystywanymi dla potrzeb działalności utworami.
5. Posadowienie obiektu i rodzaj usług nie może kolidować z funkcjonującą działalnością Sceny Letniej Teatru Miejskiego.
 6. Działalność nie może kolidować z funkcjonowaniem kąpieliska wraz z zapleczem socjalnym dla ratowników w Gdyni Orłowie.
 7. Dzierżawca zobowiązany będzie do dokonania ustaleń z organizatorami imprez sportowo – rekreacyjnych odbywających się cyklicznie celem umożliwienia przeprowadzenia powyższych imprez i nie będą mu przysługiwały roszczenia wobec Wydierżawiającego z tego tytułu.
 8. Zabrania się prowadzenia punktu wypożyczalni leżaków przeznaczonych do wykorzystywania poza przedmiotem dzierżawy oraz punktu wypożyczalni sprzętu sportowo-rekreacyjnego wodnego.
 9. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy znajduje się naturalne stanowisko rokitnika zwyczajnego *Hippophae rhamnoides*, krzewu objętego ochroną gatunkową, częściową. Obiekty powinny być zlokalizowane poza zasięgiem koron drzew i krzewów, nie mogą być posadowione w obrębie systemów korzeniowych drzew, nie mogą też zostać zmienione warunki środowiska roślin, korzystanie z obiektów nie może generować konieczności przycinania roślinności, montaż i demontaż obiektów nie może wiązać się z uszkodzeniem roślinności, jej systemów korzeniowych, pni i koron, dojście do obiektu powinno odbywać się plażą, bez możliwości dowolnego dojścia przez tereny zalesione (zapobieżenie jego degradacji).
 10. Prace montażowe/demontażowe oraz dostawy do przedmiotu dzierżawy należy uzgodnić z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji tut. Urzędu oraz Gdynskim Centrum Sportu. Wjazd samochodów na plażę wymaga uzyskania odrębnego zezwolenia z Urzędu Morskiego w Gdyni.
W przypadku wjazdu i poruszania się po drodze oraz ścieżce rowerowej w rejon wejścia nr 18 na plażę w Orłowie, wjazdem od strony parku Kolibki, należy uzyskać zatwierdzenie projektu czasowej organizacji ruchu, wykonanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (t.j.Dz.U.2017.784), w Wydziale Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni. Projekt należy przedłożyć do zatwierdzenia w ww. Wydziale najpóźniej na miesiąc przed rozpoczęciem korzystania z ww. drogi/ścieżki rowerowej. Po zatwierdzeniu projektu Dzierżawca wykona oznakowanie i umieści je zgodnie z projektem najpóźniej w dniu rozpoczęcia korzystania z przedmiotowej drogi/ścieżki rowerowej. W przypadku, kiedy nie będzie wymagane zatwierdzenie ww. projektu – należy uzyskać zezwolenie Zarządu Dróg i Zieleni.
 11. Przedmiot dzierżawy położony jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
 12. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego za poniesione nakłady.

13. Wszelkie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu umowy do potrzeb dzierżawy obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

§ 3

1. Umowa zawarta zostaje na **czas oznaczony**:

od 01 czerwca do 01 września w latach 2024, 2025, 2026.

2. Z upływem terminu określonego w pkt 1, niniejsza umowa ustaje automatycznie i nie może ulec przedłużeniu w sposób dorozumiany.
3. W przypadku rozpoczęcia przez Gminę lub inną osobę inwestycji celu publicznego na gruncie objętym niniejszą umową tj. z chwilą wszczęcia postępowania o wydanie decyzji pozwoleniu na budowę lub wydania przez Wojewodę zarządzenia o jego zbyciu w trybie określonym ustawą o gospodarce nieruchomościami, Wyzierżawiającym przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Prawo to przysługuje Wyzierżawiającemu przez okres od dnia zawarcia niniejszej umowy do ostatniego dnia jej obowiązywania, tj. 1 września 2026r.
4. Umowa może zostać rozwiązana za zgodnym porozumieniem stron.
5. W przypadku nie uzyskania niezbędnych dla inwestycji i prowadzenia działalności wymaganych prawem pozwoleń, zgód i uzgodnień, z winy nie leżącej po stronie Dzierżawcy umowa dzierżawy rozwiązuje się z dniem przedłożenia dokumentu potwierdzającego powyższe. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wyzierżawiającego z tego tytułu.
6. Uchybienie terminowi zapłaty czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 skutkuje prawem Wyzierżawiającego do wypowiedzenia umowy dzierżawy, ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedzania Dzierżawcy i wyznaczania Mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
7. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca dopuści się naruszenia innych istotnych postanowień umowy tj. § 2, § 5 ust. 1- 5 oraz § 6.

§4

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu na kwotę brutto:

.....

(słownie:)

w tym: czynsz netto :zł,

podatek VAT 23%:zł.

Czynsz płatny na rachunek bankowy: Urząd Miasta Gdyni PKO Bank Polski S.A. w Gdyni, nr rachunku 80 1440 1026 0000 0000 0033 4979, z góry do 20-go dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy dzierżawy, tj. w okresach od 01 czerwca do 01 września w latach 2024, 2025, 2026.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy wynikającej z winy Wyzierżawiającego lub zakazów wprowadzonych przez organy władzy publicznej, czynsz będzie naliczany proporcjonalnie do okresu korzystania z terenu.

3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe, za opóźnienie.
4. Dzierżawca zrzeka się prawa, potrącania z czynszu dzierżawnego, jakichkolwiek roszczeń które mogą powstać w stosunku do Wydierżawiającego w czasie trwania niniejszej umowy dzierżawy.
5. Czynsz może być waloryzowany na dzień 1 marca każdego roku dzierżawy, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS-u. O zmianie wysokości czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy.
6. Czynsz dzierżawny podlega podatkowi VAT 23%. Wskaźnik podatku VAT może ulec zmianie. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy.
7. Dzierżawca zgłosi obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w trybie ustawowym w Urzędzie Miasta Gdyni.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dbania o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy i jego otoczenia oraz do utrzymywania czystości i porządku na terenie dzierżawionym, pozbywania się odpadów zebranych z ww. terenu w sposób zgodny z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gdyni.
2. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej, w tym od następstw szkód i wypadków powstałych na przedmiocie dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać właściwych przepisów ochrony środowiska.
3. Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym, wykonywania remontów bieżących, do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym ponoszenia opłat za: zużycie mediów, wywóz odpadów – na podstawie odrębnych umów zawartych z gestoraми mediów lub specjalistycznymi firmami oraz posadowienia własnym staraniem i na własny koszt pojemników na wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności odpady.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do nieprowadzenia działalności handlowej (także promocyjnej i informacyjnej) polegającej na eksploatacji automatów do gier oraz dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. smart drugs, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, zwanych „dopalaczami” (także przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu nawet jeśli przedmioty te mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia) lub innymi artykułami stanowiącymi zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.
6. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na przedmiot dzierżawy w celu sprawdzenia, czy Dzierżawca wykonuje swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich poleceń porządkowych Wydierżawiającego.

§ 6

Bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierzawiać, a także dokonywać cesji praw z umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu każdego okresu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do 21 dni, zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy bez wezwania, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania i opróżnienia z ruchomości stanowiących jego własność oraz do dokonania rozbiórki wszelkich przedmiotów połączonych na własny koszt, bez względu na sposób powiązania ich z gruntem. Zwrot nieruchomości Wyzierzawiającemu nastąpi w formie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę przedmiotów połączonych w terminie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wyzierzawiający może w ciągu kolejnych 30 dni, złożyć Dzierżawcy oświadczenie o tym, że dokona rozbiórki przedmiotów połączonych na koszt Dzierżawcy oraz, że wystąpi z żądaniem zwrotu związanych z tym kosztów, bez konieczności uzyskania zgody Sądu na zastępcze wykonanie.
3. Niezłożenie przez Wyzierzawiającego oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 jest równoznaczne z zatrzymaniem przedmiotów połączonych z nieruchomością, bez prawa do zwrotu nakładów.
4. Terminy, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu dotyczą wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, strony w porozumieniu ustalają terminy wydania nieruchomości. W przypadku wygaśnięcia umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Wyzierzawiającego jest on wyłącznie uprawniony do ustalenia terminu wydania nieruchomości.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy w terminie, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego kary umownej w wysokości 20% kwoty brutto czynszu dzierżawnego, za każdy dzień zwłoki, co nie wyłącza prawa Wyzierzawiającego do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 8

Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń przeciwko Wyzierzawiającemu z powodu rozwiązania umowy z przyczyn niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 9

1. Wszystkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, strony poddadzą rozstrzygnięciu sądom powszechnym, właściwym ze względu na siedzibę Wyzierzawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

§ 10

Umowę sporządzono na podstawie protokołu z przeprowadzonego przetargu z dnia, w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 3 dla Wyzierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

Załączniki:

1. Mapa terenu z zaznaczonym szrafują przedmiotem dzierżawy, oznaczonym symbolem SP
2. Mapa terenu.

Otrzymują:

1. Dzierżawca
2. KKS
3. KP
4. PNS.6845.35.2021-a/a

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000

Województwo: pomorskie

Powiat: m. Gdynia

Jednostka ewidencyjna: 226201_1, M. Gdynia

Obręb: Orłowo (0022)

Działki: 3299, 3300

GM - grunt będący własnością Gminy Miasta Gdyni - P = 198 m²

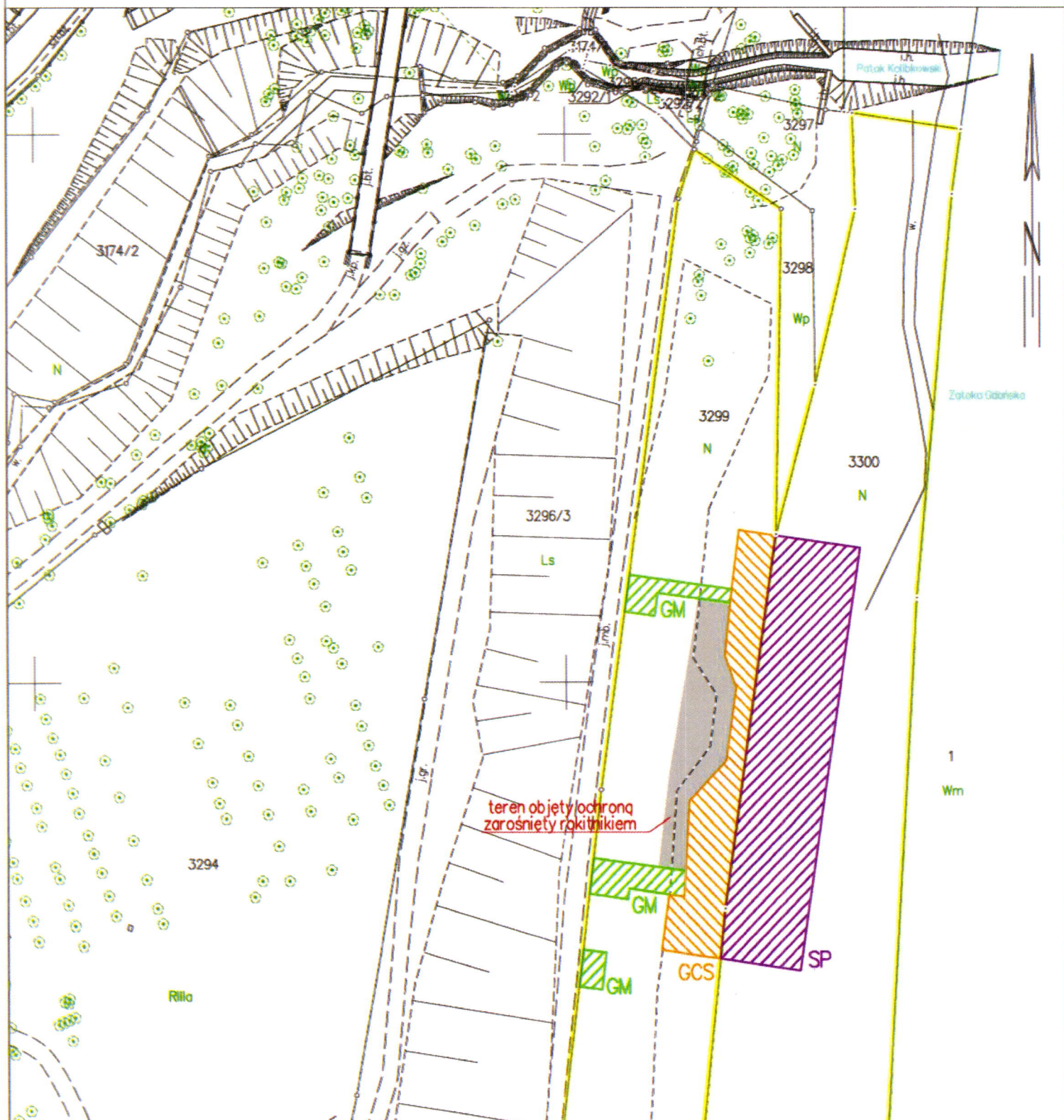
GCS - grunt będący własnością Gminy Miasta Gdyni
w administrowaniu Gdynińskiego Centrum Sportu - P = 539 m²

SP - grunt będący własnością Skarbu Państwa - P = 1223 m²

Łącznie P = 1960 m²

Załącznik graficzny nr 1

do umowy dzierżawy nr PNS/5/2023



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:1000

Województwo: pomorskie
Powiat: m. Gdynia
Jednostka ewidencyjna: 226201_1, M. Gdynia
Obręb: Orłowo (0022)
Działki: 3299, 3300

A - zaplecze techniczno-sanitarne

B - strefa rekreacyjna z zapleczem gastronomicznym - P = 1762 m²

Łącznie P = 1960 m²

Załącznik graficzny nr 2
do umowy dzierżawy nr PNS/5/2023

