

UMOWA PODDZIERŻAWY

GN.6845. 2025

zawarta w dniu 2025 r.

pomiędzy:

Gminą Miasto Ustka, z siedzibą w Ustce (76-270 Ustka) przy ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 3, NIP 839-002-36-21 w imieniu której działa Burmistrz Miasta Ustka – Jacek Maniszewski,

zwaną dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą,
z siedzibą w (00-000), NIP:

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

§ 1.

WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, iż działka oznaczona geodezyjnie nr o pow. m² stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w trwałym zarządzie Urzędu Morskiego w Gdyni, ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia, prowadzona jest dla niej księga wieczysta nr SL1S/....., a na mocy umowy użyczenia zawartej w dniu 8 kwietnia 2022 r. pomiędzy Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni i Burmistrzem Miasta Ustka, nieruchomość ta została oddana do używania Gminie Miasto Ustka na okres 10 lat, to jest do dnia 31 marca 2032 r.

§ 2.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje w poddzierżawę od dnia 14 czerwca 2025 r. do dnia 14 września 2025 r. teren o wymiarach ... m x ... m, tj. m², położony na ul.... w Ustce, z przeznaczeniem pod,
usytuowany na działce nr, oznaczony jako lokalizacja nr zgodnie z sezonowym planem zagospodarowania plaży i promenady, wprowadzonym na mocy Zarządzenia Nr 0050.GN.97.2025 Burmistrza Miasta Ustka z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie: określenia zasad prowadzenia sezonowej działalności handlowo-usługowo rekreacyjnej w okresie od 1 maja 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. na terenie Promenady Nadmorskiej

- i w jej sąsiedztwie oraz plaży wschodniej w Ustce oraz ustalenia odpowiedzialności za powierzone lokalizacje.
2. Sposób zagospodarowania terenu powinien być zgodny z założeniami określonymi w ww Zarządzeniu. DZIERŻAWCA oświadcza, iż treść wskazanego w zdaniu poprzednim zarządzenia jest mu znana.
 3. W przypadku prowadzenia działalności z namiotów obowiązuje ich niebieska, biała lub biało-niebieska kolorystyka.
 4. Powierzchnia poddzierżawy nie oznacza możliwości posadowienia obiektu o takiej samej powierzchni. Ekspozycja towaru jest możliwa tylko w ramach terenu dzierżawionego ze stelaży drewnianych w kolorze naturalnego drewna lub metalowych w kolorze białym lub w domkach drewnianych. Wszelkie elementy zagospodarowania terenu powinny mieścić się na dzierżawionej powierzchni.
 5. W przypadku **zagospodarowania dzierżawionego terenu w sposób niezgodny** z postanowieniami umowy poddzierżawy oraz z zapisami ogłoszenia o przetargu, a następnie mimo pisemnego wezwania nieusunięcia we wskazanym terminie stwierdzonych niezgodności, DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty kary pieniężnej w wysokości 5-krotności stawki czynszu brutto określonego w § 4 ust. 1 w przeliczeniu na jeden dzień, za każdy udokumentowany dzień zagospodarowania niezgodnego z umową.
 6. W przypadku **przekroczenia powierzchni dzierżawionego terenu**, a następnie mimo pisemnego wezwania nieusunięcia we wskazanym terminie stwierdzonych niezgodności, DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty kary pieniężnej w wysokości 5-krotności stawki czynszu brutto określonego w § 4 ust. 1 w przeliczeniu na jeden dzień, za każdy 1 m² zajętego bezumownie terenu.
 7. Wszelkie zgody, zezwolenia i opinie dotyczące przedmiotu umowy niezbędne do prowadzenia działalności, zgodnie z umową DZIERŻAWCA zobowiązany jest zabezpieczyć we własnym zakresie (np. opinia sanitarna, zezwolenie na prowadzenie działalności handlowo-usługowej itp.).
 8. Nakłady na przedmiot umowy związane z prowadzoną działalnością DZIERŻAWCA ponosi własnym kosztem bez obowiązku zwrotu kosztów z tego tytułu przez Wydierżawiającego. Po rozwiązaniu umowy poddzierżawy DZIERŻAWCA zobowiązany jest na własny koszt usunąć poczynione nakłady i przywrócić dzierżawiony teren do stanu poprzedniego.

9. Na obszarze poddzierżawy zabrania się:
- lokowania automatów do gier,
 - sprzedaży lampionów,
 - prowadzenia działalności na terenach zielonych,
 - prowadzenia działalności gospodarczej mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności prowadzenia wędzarni produktów spożywczych.
10. DZIERŻAWCA zobowiązany jest przestrzegać przepisów o ruchu drogowym związanych z wjazdem i wyjazdem z terenu promenady. Wjazd samochodem na plażę wymaga odrębnego zezwolenia Urzędu Morskiego w Gdyni.
11. Upoważnionym pracownikom Gminy Miasto Ustka, Straży Miejskiej w Ustce oraz służbom Urzędu Morskiego w Gdyni przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem poddzierżawy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości służby Urzędu Morskiego w Gdyni mają prawo stosować kary administracyjne.

§ 3.

1. Lokalizacje działalności sezonowej należy tak usytuować, aby zapewniały swobodny przejazd pojazdom mechanicznym (ratownicze, techniczne, pojazdy Urzędu Morskiego w Gdyni, Straży Granicznej itp.) oraz komunikację pieszą plażowiczom.
2. Obiekty na plaży, w tym instalacje wodno-kanalizacyjną i elektryczne, bezwzględnie należy sytuować w odległości 2 m od podstawy wydmy, klifu lub istniejących umocnień brzegowych, min. 10 m od wejść i zjazdów na plażę, min. 10 m od linii wody.
3. Zwężenie się szerokości plaży nie może być powodem lokalizacji obiektów w odległościach mniejszych niż wyżej podanych. Instalacje wodno-kanalizacyjne i elektryczne należy prowadzić w przejściach, dojściach i zjazdach na plażę.
4. Nie dopuszcza się wkopywania w plażę zbiorników bezodpływowych i tym podobnych urządzeń.
 - a) Szczegóły związane z lokalizacjami w tym:
 - terminy montażu i demontażu obiektów,
 - sposób i miejsce prowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - energii elektrycznej,
 - wjazdy pojazdów mechanicznych,należy wcześniej bezwzględnie uzgodnić z Kierownikiem Obwodu Ochrony Wybrzeża w Ustce – tel. 59 814 42 56 lub 608 308 512;

- b) Dokumentacja związana z prowadzoną działalnością, w tym z tytułem prawnym do zajmowania terenu, winna znajdować się w miejscu wykonywania działalności i być okazywana w czasie kontroli prowadzonej przez upoważnionych pracowników.
5. Obiekty oraz instalacje wodno-kanalizacyjne i elektryczne winny być ustawione i wykonane zgodnie z przepisami ustaw Prawo budowlane i Prawo wodne, w przeciwnym razie będą traktowane jako samowola budowlana.
6. Zakazuje się grodzenia wejść na plażę i lokalizowania obiektów w wejściach oraz w świetle wejść na plażę.
7. WYDZIERŻAWIAJĄCY oraz Urząd Morski w Gdyni nie odpowiadają za bezpieczeństwo osób i mienie związane z prowadzoną działalnością oraz ewentualne szkody spowodowane przez czynnik ludzki lub naturę.
8. Zmiana profilu plaży i jej poziomu wymaga uzgodnienia z kierownikiem Obwodu Ochrony Wybrzeża w Ustce.

§ 4.

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy za cały okres obowiązywania umowy wynosi

- należność nettozł
- podatek VAT 23%zł
- należność bruttozł

(słownie: złotych .../100).

2. Czynsz płatny jest w całości na konto bankowe Urzędu Miasta Ustka nr **15 1020 2791 0000 7602 0300 9263** prowadzone przez PKO Bank Polski S. A., najpóźniej do dnia podpisania umowy, bez możliwości rozłożenia płatności na raty.
3. DZIERŻAWCA poza czynszem ponosi wszelkie opłaty związane z dzierżawionym terenem, w tym opłatę targową, zgodnie z Uchwałą nr LXXXI/700/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 28 września 2023 r. w sprawie opłaty targowej (Dz. Urz. Woj. Pom z dn. 12 października 2023 r., poz. 4516).
4. Inne należności związane z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu poddzierżawy (energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków itp.), w tym koszty wynikające z konieczności doprowadzenia mediów do dzierżawionego terenu, DZIERŻAWCA opłaca we własnym zakresie według odrębnie zawartych umów. WYDZIERŻAWIAJĄCY nie zapewnia przyłączy do infrastruktury technicznej. DZIERŻAWCA winien uzgodnić możliwość podłączenia mediów do danej lokalizacji w Zarządzie Infrastruktury Miejskiej

w Ustce z siedzibą w Ustce ul. Dworcowa 1, tel.: 539 333 110 lub 539 333 115.

5. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie w przeciągu 7 dni od zawarcia umowy poddzierżawy, umowy na odbiór i wywóz nieczystości z dzierżawionego terenu z firmą zajmującą się odbiorem i wywozem nieczystości na terenie Gminy Miasto Ustka. W przypadku niewywiązania się z obowiązku umowa poddzierżawy ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, a wpłacony czynsz dzierżawny nie podlega zwrotowi.
6. W przypadku zajmowania przedmiotu poddzierżawy po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta, a także w przypadku zajmowania go po wcześniejszym rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 300% stawki czynszu brutto określonej w ust. 1 w przeliczeniu na jeden miesiąc, za każdy miesiąc bezumownego korzystania.
7. W przypadku bezumownego korzystania w okresie nieobejmującym pełnego miesiąca kwota w ust. 6 ulega proporcjonalnemu obniżeniu.
8. Obowiązek uiszczania czynszu ciąży na DZIERŻAWCY niezależnie od faktycznego korzystania z przedmiotu umowy.

§ 5.

1. DZIERŻAWCA oświadcza, że granice dzierżawionego gruntu oznaczone na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 są mu znane.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu poddzierżawy bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
3. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do utrzymania porządku i estetyki na wydzierżawionym terenie.
4. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do umieszczenia w widocznym miejscu identyfikatora z numerem swojej lokalizacji oraz nazwą i adresem firmy lub danymi osoby fizycznej, z którą została podpisana umowa.
5. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki.
6. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do przestrzegania zarządzenia porządkowego nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 05 maja 2011 roku w sprawie określenia

wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 6.

1. DZIERŻAWCA nie może w całości, ani w części oddać przedmiotu poddzierżawy do używania osobom trzecim (użyczenie, najem, dzierżawa itp.). To samo dotyczy cesji uprawnień DZIERŻAWCY wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
2. DZIERŻAWCA ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie poddzierżawy w związku z działalnością DZIERŻAWCY. DZIERŻAWCA ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników, klientów i inne osoby przebywające na terenie przedmiotu poddzierżawy i wyrządzone przez nich szkody. Jeśli szkody te pokrył WYDZIERŻAWIAJĄCY, to przysługuje mu roszczenie od DZIERŻAWCY o zwrot poniesionych z tego tytułu wydatków.

§ 7.

1. Po zakończeniu poddzierżawy, DZIERŻAWCA jest zobowiązany zwrócić przedmiot poddzierżawy w stanie niepogorszonym wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO nakładów, w tym zwiększających wartość przedmiotu umowy (ulepszeń), poniesionych przez DZIERŻAWCĘ na dzierżawionym terenie. Nakłady pozostawione przez DZIERŻAWCĘ wbrew obowiązkowi ich usunięcia, WYDZIERŻAWIAJĄCY może usunąć na koszt i niebezpieczeństwo DZIERŻAWCY, korzystając z podmiotów trzecich.
2. Potwierdzeniem dokonania zwrotu przedmiotu poddzierżawy jest protokół zdawczo - odbiorczy, podpisany przez obie strony.

§ 8.

Rozstrzyganie ewentualnych sporów wynikłych w trakcie trwania niniejszej umowy, a nie uregulowanych postanowieniami tej umowy nastąpi przed sądem powszechnym, właściwym miejscowo dla WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje DZIERŻAWCA a dwa WYDZIERŻAWIAJĄCY.

**W imieniu
WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

**W imieniu
DZIERŻAWCY**

.....

.....

Załączniki:

1. mapa sytuacyjno-wysokościowa
2. zarządzenia porządkowe nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 05 maja 2011 roku w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego