- Projekt-

UMOWA NR  NE.6845…...2022

zawarta w dniu  **…………..2022 r.** w Sztutowie pomiędzy:

Gminą Sztutowo, ul. Gdańska 55 82-110 Sztutowo, NIP: 579-207-09-86, REGON: 170747951, reprezentowaną przez Roberta Zielińskiego - Wójta Gminy zwaną w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

A

………………………………………………………………………………………………………………….., zwanym w treści umowy „**Dzierżawcą** ”,

o następującej treści:

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca bierze do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy, stanowiący:
2. działka nr **536/1** o pow. 0,0315 ha obręb Kąty Rybackie; KW GD2M/00058253/5
3. działka **537/1** o pow. 0,3328 ha obręb Kąty Rybackie; KW GD2M/00058253/5
4. część działki **537/4** o pow. 0,2393 ha obręb Kąty Rybackie wraz z częścią budynku sanitarnego o powierzchni dzierżawionej 100,9 m2; KW GD2M/00058253/5
5. części dz. nr **537/6** o pow. 0,0369 ha obręb Kąty Rybackie, na której posadowiona jest pompownia ścieków oraz stanowisko odbioru nieczystości (z wyłączeniem slipu), KW GD2M/00058253/5
6. części działki nr **787/23** o pow. 0,1434 ha obręb Kąty Rybackie, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego – turystyki, KW GD2M/00058246/5
7. Infrastruktury, która wymieniona jest w załączniku nr 2 do ogłoszenia.
8. Graficzne określenie przedmiotu dzierżawy, stanowi załącznik nr 1 do umowy będący jej integralną częścią.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1 jest terenem ogólnodostępnym, co niniejszym Dzierżawca przyjmuje do wiadomości. W obszarze wydzierżawionych terenów zielonych działają podmioty związane z rybołówstwem lokalnym (rybacy z portu nad Zalewem Wiślanym w Kątach Rybackich), których funkcjonowanie na przedmiotowym terenie jest wolne od opłat.
2. Określenie warunków korzystania z miejsc płatnych tj. parkingu, toalet, miejsc cumowniczych oraz innych, zlokalizowanych na terenie Przedmiotu dzierżawy, stanowiących dochód Dzierżawcy należy do Dzierżawcy.  Dzierżawca uwzględni przy tym postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Cennik usług podlega zaakceptowaniu przez Wydzierżawiającego.

§ 3

Okres trwania umowy: od 01.07.2022 r. do 31.05.2026 r.

§ 4

1.Do obowiązków Dzierżawcy, w ramach niniejszej umowy, należy, w szczególności:

1. wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem (t.j. port rybacki, turystyczna przystań jachtowa, port dla statków turystycznych, wypożyczalnia sprzętu; obsługa ruchu turystycznego, parking) oraz zgodnie z programem „Pętla Żuławska” z uwzględnieniem, że teren objęty przedmiotową umową położony jest w strefie 55.PR – Port na Zalewie Wiślanym. Dopuszcza się na dzierżawionym terenie możliwość posadowienia punktów gastronomicznych, handlowych itp. związanych z obsługą ruchu turystycznego;
2. każdorazowo przed posadowieniem nowych obiektów na dzierżawionym terenie wymagane jest uzgodnienie sprawy z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, Wojewodą Pomorskim, Wójtem Gminy Sztutowo. Niedotrzymanie obowiązku, skutkować będzie rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym, bez możliwości dochodzenia odszkodowania, oraz bez prawa do żądania zwrotu nakładów z tytułu poniesionych kosztów.
3. utrzymanie ładu, czystości i porządku na dzierżawionym terenie, w tym koszenie terenów zielonych nie rzadziej niż raz dwa tygodnie w sezonie letnim, zbieranie odpadów, ustawienie odpowiedniej liczby pojemników na odpady oraz zawarcie z uprawnioną firmą umowy dotyczącej wywozu i zagospodarowania zebranych odpadów; utrzymanie czystości i porządku slipu;
4. przestrzeganie przepisów administracyjnych i innych związanych z Przedmiotem dzierżawy
5. użytkowanie Przedmiotu dzierżawy nie naruszając przepisów zarządzenia nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 20.02.2013 r. Przepisy portowe (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013r., poz.1314 z późn. zm.);
6. zawarcie we własnym imieniu właściwych umów na dostawę mediów oraz ponoszenie kosztów:
7. energii elektrycznej, wraz oświetleniem zewnętrznym
8. dostawy wody,
9. odbioru ścieków,
10. gospodarki odpadami,
11. bieżącego utrzymania infrastruktury,
12. wykonywania niezbędnych przeglądów i remontów,
13. zapewnienia personelu do obsługi,
14. opłat publiczno-prawnych,
15. współpraca z Gminą Sztutowo przy organizacji wydarzeń kulturalno-sportowych, w tym bezpłatne udostępnianie Przedmiotu dzierżawy na organizację imprez, na każde żądanie Wydzierżawiającego zgłoszone z 14 dniowym wyprzedzeniem;
16. zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z infrastruktury zlokalizowanej na dzierżawionym terenie;
17. udostępnianie infrastruktury, zlokalizowanej na dzierżawionym terenie na potrzeby cumowania jachtów, max. ilość miejsc na rezydenturę 5; ilość bezpłatnych, honorowych miejsc na rezydenturę max 3. W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy Wydzierżawiający udostępni dzierżawcy listę honorowych rezydentów;
18. zapewnienie w szczególności w okresie maj – wrzesień, każdego roku obowiązywania umowy całodobowego funkcjonowania toalet na terenie Przedmiotu dzierżawy;
19. uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń do prowadzenia działalności, o której mowa w pkt. 1 oraz pozwoleń na posadowienie ewentualnych obiektów wynikających z prawa budowalnego,
20. utrzymanie w należytym stanie oraz dokonywanie na własny koszt i we własnym zakresie niezbędnych remontów, napraw oraz przeglądów technicznych obiektów i infrastruktury zlokalizowanej na dzierżawionym terenie;
21. powstrzymanie się od likwidacji istniejących przejść i dróg;
22. udostępnianie przejazdu innym osobom, instytucjom jeżeli nie ma innego dojazdu;
23. nienaruszanie znajdujących się na dzierżawionym gruncie lub graniczących z nim budowli i urządzeń wodnych. Dzierżawca odpowiada materialnie za wszelkie szkody w tych urządzeniach, spowodowane z winy Dzierżawcy.
24. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenia na wydzierżawionym gruncie.
25. Wydzierżawiający zezwala dzierżawcy na przenoszenie praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie w formie poddzierżawy i użyczenia. Dzierżawca zobowiązany jest w takim przypadku powiadomić na piśmie Wydzierżawiającego o zawarciu takiej umowy w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
26. prowadzenie działań edukacyjnych związanych z turystyką wodną, ze szczególnym uwzględnieniem w miesiącach maj – wrzesień, każdego roku obowiązywania umowy prowadzenia szkółki żeglarskiej.

§ 5

1. Czynsz dzierżawny za każdy rok obowiązywania umowy wynosi netto ……………………….-zł. (słownie zł: ………………………./100) plus należny podatek VAT.

2. Czynsz określony w pkt. 1 będzie podwyższany corocznie o wskaźnik inflacji (lub inny wskaźnik, który będzie najbardziej zbliżony do wskaźnika inflacji). **Za 2022 r. czynsz dzierżawny wynosi ………………. zł netto plus należny podatek VAT, który został w całości zapłacony w dniu …………2022 r.**  przed podpisaniem umowy, natomiast w każdym następnym roku czynsz dzierżawny płatny będzie do dnia 31.03 przelewem na konto bankowe Urzędu Gminy w Sztutowie nr 36 8308 0001 0000 0101 2000 0010.

3. Dzierżawca niezależnie od opłaty czynszu dzierżawnego zobowiązany jest również do ponoszenia obciążeń cywilnoprawnych, związanych z dzierżawą terenu oraz podatku od nieruchomości za grunty zajęte pod działalność gospodarczą.

4. Wszelkie koszty związane z wykonaniem umowy ponosi Dzierżawca.

5. W przypadku:

1. niewpłacenia lub nieterminowego wpłacenia przez Dzierżawcę czynszu na warunkach określonych w niniejszej umowie,
2. rażącego nieprzestrzegania warunków umowy

niniejsza umowa może ulec rozwiązaniu w trybie natychmiastowym, bez prawa do odszkodowania oraz bez prawa do żądania zwrotu nakładów z tytułu poniesionych kosztów.

6. Umowa może ulec rozwiązaniu w trybie określonym w ust. 5, również w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę pozostałych postanowień umowy, po bezskutecznym upływie terminów wyznaczonych przez Wydzierżawiającego  do przywrócenia stanu zgodnego z umową w dwóch kolejnych e-mailowych i/lub pisemnych wezwaniach wysłanych Dzierżawcy.

7. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego okoliczności niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający nałoży na Dzierżawcę karę umowną w wysokości  2.000 zł za każde stwierdzone przez Wydzierżawiającego naruszenie umowy. Zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wydzierżawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych.

8. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy w wysokości 10 % czynszu netto, o którym mowa w ust. 1.

9. Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wydzierżawiającego w wysokości 10 % czynszu netto, o którym mowa w ust. 1.

§ 6

W związku z położeniem gruntu na terenie zalewowym Dzierżawca przyjmuje na siebie wszelkie ryzyko związane z zalaniem/zabraniem przez wodę dzierżawionego gruntu i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydzierżawiającego z tytułu szkód poniesionych wskutek zalania/zabrania gruntu.

**§ 7**

1. Imprezy oraz wydarzenia na terenie Przedmiotu dzierżawy należy organizować i przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przestrzegając zapisów ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych oraz przepisów dotyczących porządku publicznego.
2. Organizacja imprez, wydarzeń oraz bieżąca działalność Dzierżawcy na terenie Przedmiotu dzierżawy nie może zakłócać ciszy nocnej oraz innych przepisów w zakresie ładu i porządku publicznego.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu organizacji imprez i wydarzeń na terenie Przedmiotu dzierżawy zapewniając odpowiedni nadzór i kontrolę.

§ 8

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu i osobom trzecim wynikłe z jego zachowania lub zaniechania.
2. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone przez osoby trzecie, z którymi zawarł on umowy w związku z realizacją niniejszej umowy.
3. Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.

§ 9

Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu dla Urzędu Gminy w Sztutowie, Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim, służb Urzędu Morskiego w Gdyni oraz pozostałych służb, celem  przeprowadzania kontroli sposobu użytkowania terenu, objętego niniejszą umową.

§ 10

Przejęcie i zdanie dzierżawionego terenu odbędzie się na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji.

§  11

1. Po ustaniu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia ustawionych na terenie stanowiącym przedmiot umowy wszelkich obiektów, urządzeń i innych rzeczy ruchomych, jak również do uporządkowania terenu i wydania go Wydzierżawiającemu w terminie 15 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
2. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 1 Dzierżawca wyraża zgodę na usunięcie obiektów, urządzeń i rzeczy ruchomych przez Wydzierżawiającego. Koszt usunięcia i uporządkowania terenu ponosi Dzierżawca.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 2 Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie urządzeń i ruchomości znajdujących się na przedmiotowym terenie.  Wydzierżawiającemu nie przysługuje odszkodowanie za utracone urządzenia i rzeczy ruchome.

§ 12

1. Z ramienia Wydzierżawiającego osobą do kontaktów jest Anna Góra, tel. 55 247 81 51 wew. 614 , email: **agora@sztutowo.ug.gov.pl** .
2. Z ramienia dzierżawcy osobą do kontaktów jest ……………………………………………………………………………………………, tel. ………………………….……e-mail : …………………………

§  13

Zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

§  14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 15

Wszelkie spory, które mogą powstać w trakcie wykonywania niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwy dla wydzierżawiającego Sąd powszechny.

§ 16

Umowa została sporządzona w trzech jednakowych egzemplarzach, po dwa dla Wydzierżawiającego oraz jednym dla Dzierżawcy.

**Wydzierżawiający** **Dzierżawca**

……………………………………… ………………………………………