

INZ3.234.....2025.MMa

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2025 r.

pomiędzy:

Skarbem Państwa - Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni z siedzibą przy ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia, NIP 586-001-49-32 reprezentowanym przez:

Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni – **Annę Stelmaszyk-Świerczyńską**
przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – **Katarzyny Brzózki**

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

..... z siedzibą przy ul., KRS, NIP, kapitał zakładowy wpłacony w całości w wysokości zł,
reprezentowaną przez:

.....
zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

Pełnomocnictwo wraz z odpisem z KRS Dzierżawcy stanowi załącznik nr 1 do umowy.

§ 1

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę dzierżawy, na mocy której **Wydzierżawiający** odda **Dzierżawcy** część (200m²) nieruchomości gruntowej o całkowitej powierzchni 33401m², położoną w Kątach Rybackich, oznaczoną numerem ewidencyjnym 132/7, obręb 0002 Kąty Rybackie, gmina Sztutowo, zapisanej w KW nr GD2M/00064078/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku, zgodnie z oznaczeniem na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 2 do Umowy.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego (z wyłączeniem sprzedaży alkoholu) niewymagającego podłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej, z możliwością dopuszczenia prowadzenia działalności gastronomicznej w pojeździe lub przyczepie typu food truck.
3. Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy określa plan sytuacyjny stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest trwałym zarządcą nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że zna podmiot dzierżawy, tj. miejsce położenia, powierzchnię i jego stan techniczny oraz stwierdza, że jest on zdolny do umówionego użytku i zrzeka się dochodzenia roszczeń z tytułu wad ujawnionych po podpisaniu umowy.
2. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot dzierżawy, określony w § 1 niniejszej umowy, zostanie udostępniony Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków i zobowiązuje się do wykorzystania go wyłącznie w zakresie i celu wskazanym w § 1 ust. 2.
4. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wyszierżawiającego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy, ani poddzierżawić, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z przedmiotu dzierżawy z osobą trzecią.

§ 4

1. Dzierżawca we własnym zakresie organizuje dozór dzierżawionego terenu i jest odpowiedzialny za jakiegokolwiek uszkodzenia, akty wandalizmu, kradzieże i inne zdarzenia losowe zaistniałe na dzierżawionym terenie.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi, jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji jak również w związku z realizacją umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia stosownej umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną na dzierżawionym terenie działalnością.
4. W terminie 14 dni od przekazania umowy Dzierżawca zobowiązany jest okazać Wyszierżawiającemu dokument umowy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 3.
5. W czasie korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) zorganizowania obsługi prowadzonej działalności,
 - b) zorganizowania nieogrodzonego ogródka gastronomicznego dla klientów (stoliki, krzeselka),
 - c) utrzymania czystości i porządku w obszarze dzierżawionego terenu – zawarcie umowy na wywóz odpadów komunalnych (minimum 4 pojemniki 120 litrów),
 - d) zainstalowania i serwisowania na własny koszt i we własnym zakresie ogólnodostępnego kontenera sanitarnego usytuowanego na terenie objętym dzierżawą oraz zainstalowania i serwisowania na własny koszt i we własnym zakresie przenośnej toalety typu Toi-Toi po zachodniej stronie Portu Morskiego Nowy Świat, w okolicach północnego stanowiska oczekiwania (dokładne miejsce zostanie wskazane przez pracowników Kapitanatu Portu Nowy Świat),
 - e) kontener sanitarny powinien być ogólnodostępny w sezonie letnim do godziny 22.00, a poza sezonem letnim do godziny 18.00. Zezwala się na pobieranie minimalnej, symbolicznej opłaty za korzystanie z kontenera sanitarnego. Toaleta przenośna powinna być ogólnodostępna całą dobę i darmowa.
 - f) wykonania na własny koszt i we własnym zakresie zabudowy rozdzielni elektrycznej z opomiarowaniem oraz, pod nadzorem Wyszierżawiającego, podłączyć się do istniejącej rozdzielni Wyszierżawiającego. Rozliczenie poboru energii elektrycznej następować będzie w formie re-faktury VAT,
 - g) dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
 - h) zapewnienie specjalistycznym służbom właścicieli sieci (w przypadku ich występowania) nieodpłatny i swobodny dostęp przez całą dobę do przebiegających przez przedmiot dzierżawy sieci w celu dokonywania przeglądów , konserwacji oraz awarii,
 - i) przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności :
 - przepisów obowiązujących na terenie portu morskiego,
 - przepisów portowych wydanych przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni
 - przepisów prawa budowlanego,

- przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - przepisów ochrony środowiska,
 - innych bezwzględnie obowiązujących.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia swojej działalności w taki sposób, aby nie kolidowała z ruchem pojazdów odbywającym się na drodze przyległej, jak również nie stwarzała zagrożenia dla bezpieczeństwa pieszych na przyległej drodze i chodnikach.
 7. Dzierżawca nie może umieszczać na dzierżawionym terenie, jak i na jego ogrodzeniu reklam, z wyłączeniem związanych z prowadzoną działalnością i jest zobowiązany do usunięcia zawieszonych bez zgody Wydierżawiającego.

§ 5

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na posadowienie przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy zabudowy niezbędnej do prowadzenia działalności, stanowiącej obiekty mające wyłącznie charakter tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego
2. Dokonywanie wszelkich innych nakładów, ulepszeń lub modernizacji przedmiotu dzierżawy, jak również wprowadzenia wszelkich innych zmian w przedmiocie dzierżawy, w tym montażu trwałych urządzeń i innych obiektów wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich wykonanie.
3. Przed wydaniem zgody na dokonanie zmian, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany będzie do przedłożenia Wydierżawiającemu dokumentacji zawierającej opis i projekty planowanych prac, sposób wykonania, wykorzystywane materiały i urządzenia oraz szacunkowy koszt przeprowadzenia zmian.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo uzależniania wydawania zgody na ulepszenia lub modernizację przedmiotu dzierżawy od zobowiązania się Dzierżawcy do niedochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie lub modernizację.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich wymaganych odrębnymi przepisami pozwoleń i decyzji na prowadzenie i wykonanie prac, o których mowa w ust. 2 i przekazać ich kopie Wydierżawiającemu niezwłocznie po ich uzyskaniu. Wydierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w zakresie, w jakim jego współdziałanie okaże się niezbędne dla uzyskania w/w pozwoleń lub decyzji.
6. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu, w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy, usuwając na swój koszt i ryzyko wszystkie wprowadzone zmiany oraz wszelki sprzęt, instalacje i elementy wyposażenia zainstalowane na przedmiocie dzierżawy oraz naprawi szkody powstałe w wyniku ich usunięcia.
7. Wszelkie ulepszenia i modernizacje dokonane przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, nie usunięte przez Dzierżawcę, zgodnie z ust. 6, po zakończeniu umowy dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego, bez obowiązku rozliczenia się z tego tytułu z Dzierżawcą i bez obowiązku zapłaty na jego rzecz sumy odpowiadającej ich wartości.
8. W przypadku niezastosowania się przez Dzierżawcę do postanowień ust. 6 Wydierżawiający może bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody sądu wejść na przedmiot dzierżawy i usunąć znajdujące się tam rzeczy a także według swojego wyboru sprzedać je, zniszczyć bądź oddać na przechowanie obciążając kosztami tych czynności Dzierżawcę.
9. Strony mogą w drodze pisemnego porozumienia uregulować w sposób odmienny kwestie określone w ust. 6 i 7.

10. Zwrot nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy w przypadku jej rozwiązania, wygaśnięcia lub ustalenia z jakichkolwiek innego tytułu.

§ 6

Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo dostępu do gruntu stanowiącego podmiot dzierżawy, w obecności przedstawiciela Dzierżawcy, w celu kontroli warunków używania i sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł netto (słownie złotych: 00/100) za miesiąc dzierżawy.
2. Do czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, doliczony będzie podatek VAT w wysokości określonej w obowiązujących w tym zakresie przepisach.
3. Czynsz dzierżawny płatny będzie na konto Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury VAT.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia od przedmiotu dzierżawy należności podatkowych – podatku od nieruchomości, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, naliczonych według stawek ustalonych dla terenu gminy Sztutowo. Zapłata ww. należności następować będzie na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 8

1. W razie zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminach określonych w umowie , jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za opóźnienia w transakcjach handlowych na podstawie wystawionych przez Wydzierżawiającego not odsetkowych z terminem płatności wskazanym w dokumencie.
2. W przypadku , o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca, obok należnych odsetek, zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu bez wezwania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, wyrażonej w euro kwoty wynikającej z ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1790), przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

§ 9

1. Przetwarzanie danych osobowych , których zebranie i przechowywanie jest niezbędne dla wykonania niniejszej umowy odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przesyłu takich danych oraz właściwych przepisów krajowych.
2. Strony umowy będą przetwarzać dane osobowe, uzyskane w związku z umową, wyłącznie na potrzeby jej realizacji. Strony zobowiązują się do przestrzegania – wobec drugiej osoby-wymogów dotyczących ochrony danych osobowych przed dostępem osób nieupoważnionych , zgodnie z karowymi i unijnymi przepisami o ochronie danych osobowych.

3. W związku z udostępnianiem sobie wzajemnie przez strony danych osobowych, strony zamieszczają postanowienia określające jego zakres oraz wymagane informacje:
- a) Dane osobowe osób reprezentujących każdą ze stron wymienionych w części wstępnej umowy oraz osób wyznaczonych do kontaktów i dokonywania bieżących uzgodnień udostępnianie będą drugiej stronie, która stanie się administratorem danych osobowych i przetwarzanie przez nią wyłącznie w celu realizacji umowy, jakim jest prawnie uzasadniony interes administratora jako podstawa prawna przetwarzania. Dotyczy to także danych osób upoważnionych do wystawienia faktur i innych dokumentów, niezbędnych do wykonania umowy,
 - b) Każda ze stron oświadcza, że jej pracownicy, którzy otrzymują dostęp do danych osobowych, w zakresie swoich obowiązków -zostaną zaznajomieni z umową,
 - c) Strony potwierdzają, że powyższe dane osobowe będą przetwarzać jedynie w okresie koniecznym do realizacji i rozliczenia umowy, z uwzględnieniem okresu przedawnienia oraz właściwych przepisów prawnych (m. in. Przepisów podatkowych).

§ 10

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony ,tj. od dnia 01.03.2025 roku do dnia 28.02.2027 roku.

§ 11

- 1. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy za obustronnym pisemnym porozumieniem.
- 2. W czasie trwania umowy każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych przyczyn podyktowanych uzasadnionym interesem stron, zachowując miesięczny okres wypowiedzenia, liczony od dnia, w którym nastąpiło pisemne wypowiedzenie.
- 3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, w razie:
 - a) dopuszczenia przez Dzierżawcę do opóźnienia w zapłacie należności tj. czynszu i opłat wymienionych w §4 ust. 5 lit. f, §7 ust.1 i w § 7 ust.4, za jeden pełny okres płatności, mimo pisemnego wezwania Najemcy do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu dla dobrowolnego uregulowania należności,
 - b) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c) powierzenia przedmiotu dzierżawy do użytkowania osobie trzeciej,
 - d) konieczności przeznaczenia przedmiotu najmu na potrzeby działalności statutowej Wydzierżawiającego,
 - e) niezastosowania się do wymogu określonego w §4 ust. 3, tj. zawarcia stosownej umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną na dzierżawionym terenie działalnością.

§ 12

- 1. Używanie przedmiotu dzierżawy po upływie terminu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z terenu.
- 2. W okresie, o którym mowa w ust.1, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z terenu w wysokości czterokrotnego czynszu brutto, jaki był należny Wydzierżawiającemu zgodnie z niniejszą umową.

§ 13

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§14

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).

§ 15

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od dnia 01.03.2025 r.

§ 16

Sprawy sporne wynikłe na tle stosowania umowy rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy organ w Gdyni.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla **Dzierżawcy** i dwa egzemplarze **Wydzierżawiającego**.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA