

UMOWA DZIERŻAWY Nr II/D//2021
zawarta w dniu r.
między

Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Sopocie, będącym jednostką budżetową Gminy Miasta Sopotu, reprezentowanym na zasadzie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Sopotu, przez Marcina Wargina – Dyrektora, zwanym w dalszej części Umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....
.....
.....
zwanym w dalszej części Umowy „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wydzierżawiający wydierżawia grunt o powierzchni ca 2.900 m² obejmujący fragment plaży sięgającej linii brzegowej morza , stanowiący część działki nr 1/7 i 1/4 karta mapy 24 zapisanej w księdze wieczystej KW 4729,, będącej własnością Gminy Miasta Sopotu, pozostającą w trwałym zarządzie Wydierżawiającego, oznaczonej na załączonej mapce, stanowiącej załącznik Nr 1 do Umowy, zwanej w dalszej części Umowy „Plażą”.
2. Dzierżawca Plażę będzie wykorzystywał wyłącznie na funkcje kulturalno- rekreacyjno- plażowe z dopuszczeniem funkcji gastronomicznej w sezonie letnim; za „Sezon letni” Strony przyjmują okres od dnia 1 maja do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy.
3. Dzierżawca winien zapewnić swobodne przejście wzdłuż Plaży od strony morza szerokości min. 10 mb. liczonych od linii brzegowej.
4. Dzierżawca oświadcza, iż Plaża i jej stan odpowiada celowi określonemu w ust. 2.
5. Bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej, Dzierżawcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia Plaży.
6. W przypadku dokonania zmiany rodzaju działalności prowadzonej przez Dzierżawcę na Plaży, zobowiązany On będzie do uiszczania Czynszu w wysokości odpowiadającej rzeczywiście wykonywanym tamże czynnościom. Postanowienia zdania poprzedniego w żadnej mierze nie zwalniają Dzierżawcy z obowiązku uzyskania zgody Wydierżawiającego o której mowa w ust. 6 powyżej. Postanowienia § 3 ust.4, 5 Umowy stosuje się odpowiednio.
7. Dzierżawca zobowiązany jest, na własny koszt i własnym staraniem, do uprzedniego uzyskania, z uwzględnieniem zapisu Planu Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego, uzgodnień, zgód i innych decyzji właściwych organów administracyjnych, mając na uwadze rodzaj i miejsce działalności, o której mowa w ust. 3.

§ 2

Umowa niniejsza zostaje zawarta, za zgodą Gminy Miasta Sopotu, na okres od roku do roku.

§ 3

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz miesięczny, zwany w dalszej części Umowy „Czynszem” , obliczony na podstawie stawek ustalonych Zarządzeniem Nr

462/2019 Prezydenta Miasta Sopotu z dnia 16.12.2019 r.(z późniejszymi zmianami) w sprawie stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych na terenie Miasta Sopotu, podlegających waloryzacji na zasadach określonych w/w Zarządzeniem. Stawka Czynszu w dniu zawarcia Umowy wynosi zł. miesięcznie (słownie:^{00/100} złotych). Czynsz każdorazowo powiększany będzie o podatek od towarów i usług VAT w obowiązującej wysokości. Stawki Czynszu określone powyżej podlegają waloryzacji w wysokości i na zasadach określonych w cytowanym , obowiązującym w dniu zawarcia Umowy, w/w Zarządzeniu..

2. W przypadku wykorzystania Plaży lub jej części na funkcję gastronomiczną Czynsz miesięczny będzie liczony z uwzględnieniem zapisów § 1 ust.7 oraz § 3 ust.1. Dzierżawca w terminie do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego obowiązującego Umowy poinformuje pisemnie Wydierżawiającego o powierzchni Plaży zajmowanej na funkcję gastronomiczną oraz okresie w jakim będzie ona prowadzona.
3. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 97 1020 1811 0000 0502 0373 0074 prowadzony w Banku Pekao BP.
4. W przypadku dokonania przez Prezydenta Miasta Sopotu zmiany Zarządzenia o której mowa ust. 1 powyżej stawka Czynsz ulegała będzie automatycznej zmianie w sposób określony każdorazowo zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sopotu..
5. Zmiany stawki Czynszu oraz zasad jej waloryzacji, wprowadzone w zakresie i na podstawie określonych w ust. 4 powyżej, nie wymagają zmiany Umowy. Jednakże o wysokości obowiązującej stawki Czynszu , jak i zasad jego waloryzacji, Wydierżawiający zobowiązany jest zawiadomić Dzierżawcę pisemnie.
6. Oprócz Czynszu Dzierżawca będzie uiszczał podatek od nieruchomości związany z posiadaniem Plaży, według właściwych stawek.
7. Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu, w terminie do 30 dni liczonych od dnia zawarcia Umowy, na cały okres jej obowiązywania, kaucję w wysokości 3.000,00 złotych, jako zabezpieczenie ewentualnych szkód spowodowanych na terenie Plaży bądź Wydm lub wyrządzonych Wydierżawiającemu, zwaną w dalszej części Umowy „Kaucją”.
8. W przypadku potrącenia przez Wydierżawiającego z Kaucji kwot z tytułów nią zabezpieczonych, o czym Wydierżawiający powiadomi na piśmie, Dzierżawca zobowiązany będzie bez wezwania do niezwłocznego uzupełnienia kwoty Kaucji. W razie nie uczynienia zadość temu zobowiązaniu pomimo upływu dodatkowego 7 dniowego terminu wyznaczonego przez Wydierżawiającego Dzierżawcy, Wydierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia . Kwota Kaucji po potrąceniach dokonanych przez Wydierżawiającego zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 7 dni od zakończenia Umowy.

§ 4

1. Wszelkie koszty przystosowania Plaży, w tym wykonania przyłączy wody i kanalizacji, Dzierżawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
2. W przypadku zamiaru dokonania przez Dzierżawcę zmian adaptacyjnych Plaży, obowiązany jest On uzyskać uprzednią, pod rygorem nieważności wyrażoną na piśmie, zgodę Wydierżawiającego.
3. W przypadku, dokonania zgodnie z postanowieniami Umowy, adaptacji Plaży powodującej zmianę rodzaju działalności prowadzonej przez Dzierżawcę na Plaży, zobowiązany On będzie do uiszczania Czynszu w wysokości odpowiadającej rzeczywiście wykonywanym tamże czynnościom. Postanowienia § 3 ust.4 Umowy stosuje się odpowiednio.
4. Adaptacje bądź ulepszenia Plaży, wykonane bez zgody Wydierżawiającego, lub w sposób odbiegający od udzielonej zgody, muszą być na Jego żądanie niezwłocznie usunięte przez Dzierżawcę i przywrócony musi zostać stan początkowy – bez prawa żądania przez

Dzierżawcę zwrotu poniesionych kosztów/nakładów takich adaptacji/ulepszeń.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ustawienia obiektów tymczasowych na Plaży, czyniąc to w czasie nie dłuższym niż 14 dni, nie później jednakże niż do dnia 30 kwietnia w każdym kalendarzowym roku obowiązywania Umowy. Rozebrania i wywozu z Plaży obiektów tymczasowych Dzierżawca dokona nie później niż do 14 dni od zakończenia Sezonu letniego, w każdym takim roku .
2. Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności zobowiązuje się do przestrzegania poziomu dopuszczalnego emitowania do środowiska hałasu zgodnie z przepisami wynikającymi położenia Plaży w strefie uzdrowiskowej.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1/dostarczania MOSiR przed rozpoczęciem każdego Sezonu letniego, najpóźniej jednak do dnia 30 kwietnia każdego kalendarzowego roku obowiązywania Umowy, uzgodnionego z Biurem Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu (Plastykiem Miejskim) oraz z Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu, planu zagospodarowania terenu Plaży – zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sopotu nr 108/2015 r.,
 - 2/ dostarczania MOSiR celem zatwierdzenia do dnia 31maja każdego kalendarzowego roku obowiązywania Umowy, listy organizowanych na Plaży w Sezonie letnim imprez kulturalno-sportowych; zorganizowanie na ternie Plaży innej imprezy niż uprzednio zatwierdzona wymaga każdorazowej zgody MOSiR wyrażonej w Formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 3/ całorocznego utrzymania porządku i czystości na Plaży , obejmującego co najmniej:
 - a. obowiązek ustawienia trzech koszy do segregacji śmieci (plastik, szkło, mieszane) po obu stronach wejścia na Plażę;
 - b. obowiązek zbierania z całej Plaży (łącznie z wejściami) wszystkich zanieczyszczeń stałych, padliny i innych odpadów oraz glonów i wodorostów;
 - c. obowiązek zamiatania utwardzonych wejść na Plażę do granicy pasa drogowego przy Al. Mamuszki;
 - d. obowiązek usuwania z wody nieczystości stałych przy użyciu odpowiedniego sprzętu np. czerpaków;
 - e. obowiązek wywożenia zebranych nieczystości celem składowania i utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
 - f. obowiązek usunięcia elementów (śmieci) wielkogabarytowych zalegających na Plaży; oraz dodatkowo w każdym Sezonie letnim:
 - g. obowiązek opróżniania co najmniej 3razy w ciągu każdego dnia ustawionych przez Dzierżawcę koszy do segregacji śmieci znajdujących się po obu stronach wejścia na Plażę;”.
 - h. obowiązek ustawienia i opróżniania co najmniej 2 razy w ciągu każdego dnia min. dwóch, nie mniejszych niż 100 litrowych, koszy na śmieci, przy każdym wejściu na Plażę;
 - i. obowiązek minimum - cotygodniowego w miesiącach V – VIII oraz jednorazowego najpóźniej do 15.IX, - mechanicznego przesiewania piasku Plaży;
 - j. obowiązek codziennego, łącznie z niedzielami i świętami oraz wszelkimi innymi dniami wolnymi od pracy - w godzinach wczesno-rannych, tj. najpóźniej do godziny 9:00 - stałego i bieżącego zbierania z całego terenu Plaży (łącznie z wejściami) wszystkich zanieczyszczeń stałych, padliny, itp. odpadów oraz wszelkich

glonów i wodorostów;

k. obowiązek codziennego, łącznie z niedzielami i świętami oraz wszelkimi innymi dniami wolnymi od pracy - w godz. 10:00 – 20:00 - zapewnienia stałej obsługi do ręcznego zbierania na bieżąco śmieci i zanieczyszczeń pozostawionych na Plaży przez jej użytkowników;

l. obowiązek zgrabiania i wyrównywania powierzchni piasku Plaży w miejscach występowania zagłębień i pagórków;

4/ ustawiania na Plaży, najpóźniej do 30 maja każdego kalendarzowego roku obowiązywania Umowy, na cały czas do końca Sezonu letniego, minimum 1 opłukiwacza dla plażowiczów;

5/ udostępniania w całym Sezonie letnim każdego kalendarzowego roku obowiązywania Umowy, co najmniej 2 dobrze oznakowanych, ogólnodostępnych i czynnych toalet;

6/ organizowania każdego kalendarzowego roku obowiązywania Umowy, w sezonie kąpielowym określonym w Uchwale Rady Miasta Sopotu w sprawie wykazu kąpielisk na dany rok, kąpieliska lub miejsca wykorzystywanego do kąpieli, z obsługą ratowniczą, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;

2. W przypadku wystąpienia znacznych ilości glonów i wodorostów na Plaży w danym okresie, Dzierżawca będzie mógł realizować ich usuwanie w godzinach i czasie dłuższym niż określonym Umową, jednakże każdorazowo uprzednio uzgodnionym z Wydierżawiającym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W razie niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z zobowiązań określonych w ust. 1 i 2 Wydierżawiający będzie miał prawo do niezwłocznego, zastępczego ich wykonania, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, obciążając Go w całości poniesionym przez to kosztami i wydatkami, co nie ogranicza prawa Wydierżawiającego do wypowiedzenia w takim przypadku Umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia. Zastępcze wykonanie zobowiązania będzie poprzedzone wezwaniem Dzierżawcy na piśmie do wykonania zobowiązania w terminie nie dłuższym niż 2 dni od doręczenia wezwania.

§ 7

1. Bez uprzedniej, wyrażonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać Plaży, lub jakiegokolwiek jej części, podmiotowi/osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani poddzierżawiać, lub w jakikolwiek inny sposób i na jakiegokolwiek innej podstawie przenosić jej posiadanie.
2. W przypadku, dokonania zgodnie z postanowieniami Umowy, przeniesienia posiadania Plaży lub jej części, powodującego zmianę rodzaju działalności na niej prowadzonej, Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania Czynszu w wysokości odpowiadającej rzeczywiście wykonywanym tamże czynnościom. Postanowienia § 1 ust.5 i § 3 ust.4 i 5 Umowy stosuje się odpowiednio.

§ 8

1. W przypadku nie opłacenia Czynszu w wyznaczonej wysokości i/lub terminie, bądź nie wykonania któregokolwiek z postanowień niniejszej Umowy, a w tym w szczególności lecz nie wyłącznie w przypadku niewykonania właściwie i/lub w terminie któregokolwiek z obowiązków ustalonych w § 6 ust. 1, innego wykorzystania dzierżawionej Plaży niż określone w § 1, jak też w razie przeniesienia posiadania Plaży lub jej części w sposób sprzeczny z określonym w § 7, Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Skorzystanie z prawa rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia będzie poprzedzone wezwaniem Dzierżawcy na piśmie do wykonania określonego zobowiązania w terminie nie krótszym niż 2 dni od doręczenia wezwania.
2. Niezależnie od postanowień ust.1 powyżej, w razie nie zagospodarowania Plaży, lub zagospodarowania jej, w sposób sprzeczny z planem zagospodarowania Plaży, o którym

mowa w par.6 ust.1 p-kt.1, Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych za każdy dzień takiego naruszenia obowiązków umownych.

3. Rozwiązanie Umowy z przyczyn podanych w ust. 1 wyklucza prawo Dzierżawcy do roszczeń odszkodowawczych wobec Wydierżawiającego, w tym także z tytułu zwrotu poniesionych nakładów i poczynionych ulepszeń.
4. Dzierżawca traci w całości prawo do zwrotu Kaucji w przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego co najmniej trzykrotnego niedotrzymania warunków Umowy zawartych w § 5 i/lub § 6 powyżej. Stwierdzenie każdej nieprawidłowości wymaga formy pisemnej ze szczególnym podaniem wszystkich okoliczności stwierdzonej nieprawidłowości.

§ 9

1. Po upływie okresu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Plażę w stanie nie pogorszym.
2. Podstawę ustalenia stanu Plaży stanowią protokoły zdawczo-odbiorcze.
3. Po upływie okresu dzierżawy poniesione przez Dzierżawcę nakłady i/lub ulepszenia na Plaży przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli Plaży i Wydm.

§ 10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy muszą być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej, w postaci aneksu podpisanego przez Strony.
2. Postanowienia ust.1 stosować się będzie odpowiednio do wypowiedzenia Umowy.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych w Umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego. Wszelkie spory podlegać będą orzecznictwu sądów powszechnych właściwych ze względu na położenie Plaży.

§ 12

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a pozostałe Wydierżawiający.

Dzierżawca

Wydierżawiający