

UMOWA

Zawarta w dniu pomiędzy Gminą Miasto Kołobrzeg z siedzibą przy ul. Ratuszowej 13, 78-100 Kołobrzeg, NIP 6711698541, działającą przy pomocy Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Łopuskiego 38, reprezentowanego przez Dyrektora – Jacka Banasiaka na podstawie i w zakresie upoważnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 40/17 z dnia 25 kwietnia 2017r , zwanym dalej **Zarządca Plaży**

a

....., zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1.

1. Zarządca Plaży oświadcza, że przysługuje mu prawo do dysponowania pasem technicznym brzegu morskiego w zakresie niezbędnym do zawarcia niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) został poinformowany o wcześniejszym wydzierżawieniu części plaży innym podmiotom, które to umowy nie dotyczą jednak działki będącej przedmiotem niniejszej umowy,
 - b) zapoznał się ze stanem przedmiotu umowy (terenu) i że ten stan nie stoi na przeszkodzie wykorzystaniu przedmiotu umowy w sposób określony w niniejszej umowie.

§ 2.

1. Zarządca Plaży wydzierżawia Dzierżawcy teren, położony w Kołobrzegu na plaży centralnej o powierzchni m², którego granice na działce nr są zaznaczone na mapie, będącej załącznikiem nr 1 do umowy, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w trzech kolejnych sezonach letnich 2019 – 2021.
2. **Zarządca Plaży nie gwarantuje dostępu do przyłączy energetycznych i wodno – kanalizacyjnych, które własnym staraniem urządzi Dzierżawca.**
3. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu umowy osobie trzeciej w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania.
4. Dzierżawca nie może zająć innego terenu, niż określony w ust 1. W razie konfliktu między Dzierżawcą, a innymi dzierżawcami terenu na plaży, Zarządcy Plaży przysługuje wyłączne prawo do dokładnego dookreślenia działki, z zachowaniem wymogów wymienionych w ust. 1

§ 3.

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy jedynie w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych, w obiekcie zgodnym z koncepcją architektoniczną stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Zarządca Plaży wyraża zgodę na umieszczenie na działce pojedynczego tymczasowego obiektu nie przekraczającego 40m² w rzucie poziomym, maksymalna wysokość obiektu 4m oraz minimalne przeszklenie ścian 80% po uzyskaniu stosownych pozwoleń na posadowienie takiego obiektu i uzgodnieniu projektu ww. obiektu z Zarządcą Plaży. Tymczasowy plażowy obiekt gastronomiczny powinien być jednokondygnacyjny o lekkiej, rozbielanej konstrukcji z materiałów naturalnych.
3. Zarządca Plaży dopuszcza usadowienie obiektów tymczasowych nie połączonych ze sobą.
4. Prowadzenie działalności na udostępnionym terenie wiąże się z uzyskaniem stosownych pozwoleń wymaganych przepisami prawa, które spoczywają na

Dzierżawcy, w tym w szczególności:

- a) przepisami prawa budowlanego,
 - b) przepisami sanitarnymi,
 - c) przepisami porządkowymi wydawanymi przez Gminę Miasto Kołobrzeg oraz przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku, w tym w szczególności zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 24.03.2014 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia brzegu morskiego oraz zarządzenia Wewnętrznego nr 25 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 06.12.2016 r. w sprawie wydawania decyzji na wjazd i postój pojazdami samochodowymi i innymi na terenach pasa technicznego.
5. Lokalizacja obiektu na dzierżawionym terenie na plaży powinna być tak usytuowana, aby zapewniała swobodny przejazd pojazdom służb ratowniczych, technicznych itp. oraz komunikację pieszą plażowiczom. W tym celu należy zachować odległość minimum 4 m od linii wody, minimum 3 m od istniejących umocnień brzegowych i minimum 10 m w każdą stronę od wejść i zjazdów na plażę.
6. Doprowadzanie mediów (woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna) nie może naruszać umocnień brzegowych. Ich przebieg należy uzgodnić z Urzędem Morskim w Słupsku.

§ 4.

1. Strony ustalają, że czynsz dzierżawny płatny będzie w 3 równych ratach za każdy sezon letni trwający w okresie:
 - a) **15 czerwca 2019 r. - do 30 września 2019 r.**
 - b) **01 czerwca 2020 r. – do 30 września 2020 r.**
 - c) **01 czerwca 2021 r. – do 30 września 2021 r.**w kwocie.....zł wraz z podatkiem VAT, płatny każdorazowo do dnia 31 maja każdego roku kalendarzowego, w którym przypadają okresy obowiązywania umowy. Czynsz będzie płatny na podstawie wystawionej przez Zarządcę Plaży faktury VAT na konto bankowe podane w fakturze:
PKO BP SA 58 1020 2821 0000 1002 0107 8302
2. Pierwsza płatność będzie pomniejszona o wpłacone wadium tj. zł i płatna będzie do 15 czerwca 2019 roku.

§ 5.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) wykorzystania przedmiotu umowy wyłącznie do celu określonego w § 2 ust. 1 i § 3 ust. 1 umowy,
- b) ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt i ryzyko,
- c) ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych nieruchomości opisanej w § 2 niniejszej umowy, w tym obowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z przedmiotem dzierżawy, a także ubezpieczać nieruchomość w trakcie okresu obowiązywania niniejszej umowy,
- d) utrzymania porządku i czystości na terenie przedmiotu umowy, w tym opróżniania pojemników oraz wywóz śmieci co najmniej jeden raz dziennie, w terminach wskazanych w § 7 ust. 1 lit a i b, tj. w całym okresie przygotowania,
- e) ponoszenia całkowitej odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody powstałe w wyniku prowadzonej działalności na całym obszarze dzierżawionego terenu,
- f) oddania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, w terminie wyznaczonym, a po zakończeniu okresu trwania umowy do demontażu obiektu i wszelkich innych urządzeń oraz instalacji,
- g) uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń do prowadzenia tego typu działalności,

- h) udostępniania toalety bezpłatnie ogółowi korzystających z plaży, wykonania przyłączy wodno-kanalizacyjnych, oświetlenia terenu, zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa gości, bezwzględniego zachowania ciszy po godzinie 22:00.

§ 6.

Zarządca Plaży ma prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku stwierdzenia naruszenia warunków niniejszej umowy, w szczególności, gdy Dzierżawca:

- a) używa przedmiot dzierżawy sprzecznie z zawartą umową lub z przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego terminu doprowadzenia do zgodności z umową, nie przestaje używać w taki sposób,
- b) nie wykona lub nie wykonuje choćby jednego obowiązku określonego w § 5 niniejszej umowy,
- c) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad dwa miesiące i pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego co najmniej trzymiesięcznego terminu nie ureguluje zaległości,
- d) odda przedmiot dzierżawy zarówno w całości jak i w jakiegokolwiek części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym,
- e) nie przedłoży oświadczeń zawartych w aktach notarialnych w terminie i treści określonych w § 8 umowy.

§ 7.

1. Umowę zawiera się na okres od 01 czerwca 2019 r. do 30 września 2021 r., przy czym:
 - 1) Czas na przygotowanie i demontaż urządzeń obejmuje okresy:
 - a) 01.06.2019 r. – 14.06.2019 r. oraz 01.10.2019 r. – 10.10.2019 r.,
 - b) 20.05.2020 r. – 31.05.2020 r. oraz 01.10.2020 r. – 10.10.2020 r.,
 - c) 20.05.2021 r. – 31.05.2021 r. oraz 01.10.2021 r. – 10.10.2021 r.
 - 2) Działalność gospodarcza prowadzona będzie w okresach:
 - a) 15 czerwca 2019 r. - do 30 września 2019 r.,
 - b) 01 czerwca 2020 r. – do 30 września 2020 r.,
 - c) 01 czerwca 2021 r. – do 30 września 2021 r.
2. Po upływie okresu obowiązywania lub wypowiedzenia umowy albo wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia przedmiotu dzierżawy stanu pierwotnego istniejącego w chwili wydania mu przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego oraz do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, najpóźniej w terminie 3 dni po dniu zakończenia okresu obowiązywania umowy.
3. W przypadku niewywiązania się z określonego wyżej obowiązku tj. nieprzywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego i nie dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy, Zarządca Plaży będzie naliczał Dzierżawcy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200 % czynszu najmu określonego w § 4 ust 1 umowy.
4. Nakłady i ulepszenia poniesione w trakcie trwania umowy przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy lub z nim związane nie podlegają zwrotowi.

§ 8.

1. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty ... zł (słownie: ... złotych). Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się rygorowi

egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., oraz zgodę na prowadzenie przez Zarządcę Plaży egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie któregokolwiek z zobowiązań wynikających z §3, §4, §5 i § 7 umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, przy czym Zarządca Plaży może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2023 r.

2. Ponadto Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wygaśnięcie, wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej umowy przez strony na mocy porozumienia oraz bezskuteczny upływ co najmniej 30 dniowego terminu od otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy, przy czym Zarządca Plaży może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2023 r.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia wypisu aktu notarialnego o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy, ale nie później niż do dnia 30 maja 2019 r. **Strony zgodnie ustalają, że o ile wypisy aktów notarialnych nie zostaną przedłożone, umowa nie wchodzi w życie.**

§9.

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do Umowy wymagają zgody obu stron wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do wszelkich spraw nieuregulowanych przez Strony w Umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Sądem właściwym do rozpatrywania sporów wynikłych na tle wykonywania Umowy będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zarządcy Plaży.
4. Umowa zostaje podpisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zarządca Plaży

Dzierżawca

W załączeniu:

1. Mapa zawierająca oznaczenie granic dzierżawionej nieruchomości
2. Koncepcja architektoniczna