

**UMOWA DZIERŻAWY NR .....**

zawarta w dniu .....roku w Łebie pomiędzy:

**PORTEM JACHTOWYM W ŁEBIE** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Łebie przy ul. Jachtowej 8, NIP: 8411528563, REGON: 771251311 wpisanym w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr 0000103740 prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

**reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Pana Leszka Paszkowskiego**

zwanym w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**,

a

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

**OŚWIADCZENIA**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą terenu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
2. Niniejsza umowa nie narusza kompetencji Urzędu Morskiego w Gdyni i Urzędu Miejskiego w Łebie w zakresie pełnienia nadzoru nad przestrzeganiem porządku, przestrzeganiem nakazów i zakazów obowiązujących w obszarze pasa technicznego

**PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

**§ 1**

1. Przedmiotem dzierżawy jest część działki nr ..... o powierzchni ....., położony w Łebie, z przeznaczeniem na ....., na którym Dzierżawca będzie prowadzić działalność gospodarczą polegającą na ..... . Przedmiot dzierżawy został oznaczony na mapie jako punkt nr ....., stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę, na warunkach określonych niniejszą umową powierzchnię użytkową opisaną w pkt 1 powyżej.
3. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy może zostać zmienione wyłącznie za pisemną uprzednią zgodą Wydierżawiającego, pod rygorem skutków z § 3 ust. 3.

**§ 2**

1. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Wydierżawiający na dzierżawionych terenach nie zapewnia dostępu do przyłączy wody, ścieków i energii elektrycznej.
3. Konieczność prowadzenia przez Urząd Morski w Gdyni działań statutowych, związanych z ochroną brzegu morskiego, upoważnia w/w organ do natychmiastowego wyłączenia dzierżawy z wskazanego

odcinka/fragmentu przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca nie ma prawa do żadnych roszczeń z tego powodu.

### CZAS TRWANIA UMOWY

#### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia podpisania do dnia 31.10.2032r.
2. Działalność prowadzona na terenie będącym przedmiotem umowy może być prowadzona jedynie w okresie sezonu letniego, do 180 dni w każdym sezonie. Po sezonie letnim każdego roku dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest usunąć z przedmiotu dzierżawy **wszelką zabudowę tymczasową** i urządzenia oraz uprzątnąć teren i przywrócić plażę do stanu pierwotnego.
3. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym z następujących przyczyn:
  - 1) w przypadku braku uzgodnień lokalizacji przez Urząd Morski uzyskanych do dnia 30 marca każdego roku trwania umowy,
  - 2) niewpłacenia przez Dzierżawcę w terminie określonym w niniejszej umowie kaucji, o której mowa w §8 niniejszej umowy, o ile Dzierżawca nie usunie tego uchybienia w terminie 14 dni od wezwania Wyzierżawiającego,
  - 3) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za co najmniej jeden okres płatności i/lub innych kosztów opisanych w niniejszej umowie na kwotę równą wartości jednomiesięcznego czynszu netto - o ile Dzierżawca nie usunie tego uchybienia w terminie 14 dni od wezwania Wyzierżawiającego,
  - 4) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w niniejszej umowie - o ile Dzierżawca nie usunie tego uchybienia w terminie 7 dni od wezwania Wyzierżawiającego,
  - 5) nie uzgodnienia koncepcji, o której mowa w § 6 lub jeżeli zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustaloną wizualizacją – koncepcją, o ile Dzierżawca nie usunie tego uchybienia w terminie 7 dni od wezwania Wyzierżawiającego,
  - 6) poddzierżawienie, oddanie w użyczenie przedmiotu dzierżawy osobie/osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - 7) naruszenia któregośkolwiek z obowiązków wskazanych w § 6 ust. 9, o ile Dzierżawca nie usunie tego uchybienia w terminie 7 dni od wezwania Wyzierżawiającego;
  - 8) ponownego, w okresie następujących po sobie 30 dni licząc od wysłania wezwania do usunięcia poprzedniego naruszenia, naruszenia tego samego obowiązku spośród tych wskazanych w § 6 ust. 9,
  - 9) nie uzupełni kwoty kaucji zgodnie z § 8 ust. 2 – lub nie dostarczy oświadczenia o poddaniu się egzekucji zgodnie z § 8 - o ile Dzierżawca nie usunie tego uchybienia w terminie 3 dni od wezwania Wyzierżawiającego,
  - 10) w innych przypadkach wskazanych w Umowie albo przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo, odpowiednio:
  - 1) rozwiązania umowy z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia w odniesieniu do całości lub części przedmiotu dzierżawy, albo zawieszania wykonania umowy na czas wskazany w pisemnym zawiadomieniu wysłanym z siedmiodniowym wyprzedzeniem - w przypadku zaistnienia konieczności wykonania awaryjnych robót związanych z ochroną brzegu morskiego; Zawieszenie wykonania umowy będzie wskazało okres i obszar wyłączenia powierzchni z zakresu przedmiotu umowy; po upływie tego okresu przedmiot dzierżawy zostanie ponownie protokolarnie przekazany Dzierżawcy;

- 2) rozwiązania umowy z zachowaniem czternastodniowego okresu wypowiedzenia – w przypadku rozpoczęcia przez Wyzierżawiającego lub właściciela gruntu planowanych prac remontowych, uniemożliwiających dalszą dzierżawę przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową;
5. Korespondencję w przedmiocie rozwiązania lub wypowiedzenia umowy, a także wezwania do wykonania zaniechanych obowiązków Strony będą kierować drogą elektroniczną, załączając do korespondencji email skany pisemnych oświadczeń stron.
6. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia działań statutowych przez Urząd Morski, na terenie będącym przedmiotem dzierżawy, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
7. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie – za porozumieniem stron.
8. Dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy Najmu na kolejne okresy, pod warunkiem, że zaoferuje czynsz nie niższy niż najwyższa oferta złożona przez innego oferenta po zakończeniu niniejszej umowy i pod warunkiem że w miesiącu, w którym złoży ww. ofertę nie będzie posiadał żadnych przeterminowanych należności wobec Wyzierżawiającego w tytule jakichkolwiek należności umownych. Prawo pierwszeństwa przysługuje mu na okres 3 lat od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.

## CZYN SZ

### § 4

1. Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawy w następujących okresach:
  - 1) z tytułu dzierżawy w roku 2026 wynosi ..... zł netto plus 23% podatku Vat tj. łącznie ..... **zł brutto (słownie.....):**
  - 2)
    - a) **I RATA** w wysokości ..... brutto – płatna do 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy,
    - b) **II RATA** w wysokości ..... brutto – płatna do dnia **31.07.2026 r.**
  - 3) **w latach kolejnych tj. 2027 – 2032** Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu **coroczny czynsz dzierżawny waloryzowany o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły plus 1 punkt procentowy.**
  - 4) Zwaloryzowany czynsz za dany rok płatny będzie w dwóch równych ratach:
    - a) **I RATA płatna do dnia 31.03 każdego roku**
    - b) **II RATA płatna do dnia 31.07 każdego roku**
2. Z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający ma prawo do naliczenia odsetek za opóźnienia w transakcjach handlowych w wysokości ustawowej.
3. Czynsz z ust. 1 zawiera stawkę podatku Vat wynoszącą 23%. W przypadku zmiany stawki VAT w czasie trwania umowy, w/w stawka VAT ulega zmianie, bez konieczności zmiany umowy, począwszy od dnia zmiany stosownych przepisów.
4. Dzierżawcy nie przysługuje prawo potrącania należności z tytułu Czynszu z jakimikolwiek wierzytelności Dzierżawcy wobec Wyzierżawiającego, chyba że strony ustalą na piśmie inaczej, albo wierzytelność Dzierżawcy wynika z prawomocnego wyroku sądowego.

## § 5

1. Czynnosc dzierzawny platny bedzie na rachunek bankowy Wydierzawiajacego prowadzony przez Zjednoczony **Bank Spoldzielczy Oddzial w Lebie nr rachunku: 86 9324 0008 0002 3881 2000 0020**
2. Dzierzawca upowaznia Wydierzawiajacego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierzawcy.

## OBOWIAZKI DZIERZAWCY

## § 6

1. Dzierzawca przedstawi Wydierzawiajaceму koncepcje zagospodarowania terenu oraz zabudowy, nie pozniej niz 14 dni od dnia podpisania umowy dzierzawy. Wydierzawiajacy zastrzega sobie prawo do wniesienia uwag badz zmian w przedstawionej koncepcji w terminie do 14 dni od dnia przedstawienia koncepcji. W przypadku przyszłych zmian w sposobie zagospodarowania terenu, Dzierzawca zobowiazany jest uzgadniać wszelkie zmiany z Wydierzawiajacyм kazdorazowo. Dzierzawca ponosi ww. naklady na Przedmiot dzierzawy na swój koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu nakladów po zakonczeniu Umowy. Wydierzawiajacy dopuszcza mozliwosc odstępstwa zabudowy od koncepcji zalaczonej do warunków przetargu wyłacznie w sezonach letnich 2026 i 2027 roku.
2. Dzierzawca do dnia 28 lutego 2028 roku przedstawi Wydierzawiajaceму projekt zabudowy z ostateczną wizualizacją oraz plan zagospodarowania terenu, stworzonych na podstawie koncepcji będucej zalacznikiem do warunków przetargu.
3. W sezonie letnim 2028 roku tj. nie pozniej niz do dnia 31 maja 2028 roku Dzierzawca zobowiazany jest do posadowienia zabudowy zgodnej koncepcją będucej zalacznikiem do warunków przetargu z uwzględnieniem ustaleń z Wydierzawiajacyм ostatecznego projektu, o którym mowa w punkcie 2.
4. Dzierzawca do dnia 30 wrzesnia 2027 roku przedstawi Wydierzawiajaceму przyłaczeniowe warunki techniczne, uzyskane od dostawców mediów (energetyczne oraz wodno-kanalizacyjne).
5. Dzierzawca do dnia 28 lutego 2028 roku Dzierzawca przedstawi Wydierzawiajaceму projekt nowych przyłaczy energetycznych, wodnych i kanalizacyjnych, stworzonych na podstawie uzyskanych przez Dzierzawcę przyłaczeniowych warunków technicznych od dostawców mediów. Wydierzawiajacy zastrzega sobie prawo do wniesienia uwag badz zmian w przedstawionych projektach w terminie do 14 dni od dnia ich przedstawienia. Do dnia 31 maja 2028 roku Dzierzawca wykona do przedmiotu dzierzawy nowe przyłacza energetyczne i wodno-kanalizacyjne na podstawie przedstawionych projektów. Do dnia 15 czerwca 2028 roku Dzierzawca przedstawi Wydierzawiajaceму dokumentację powykonawczą oraz umowę z dostawcami mediów. Po zakonczeniu Dzierzawy przyłacza zostaną przekazane przez Dzierzawcę Wydierzawiajaceму. W uzasadnionych przypadkach Wydierzawiajacy moze zwolnić Dzierzawcę z obowiazku określonego w niniejszym punkcie.
6. Dzierzawca zobowiazuje się do sprawowania nalezyczej pieczy z zachowaniem zasad dobrego gospodarza nad przedmiotem dzierzawy oraz uzywania go dla celów określonych w niniejszej umowie.
7. W zakresie utrzymania przedmiotu dzierzawy, Dzierzawca zobowiazuje się do dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczeń na własny koszt.
8. Dzierzawca zobowiazuje się do rozliczania się za zużyta energię elektryczną, pobór wody oraz odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości na podstawie umów zawartych we własnym zakresie bezpośrednio z dostawcami usług.

9. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek uregulowania opłaty targowej, podatku od nieruchomości, oraz podatku gruntowego za okres trwania umowy dzierżawy lub ich równowartości na rzecz Wydierżawiającego w przypadku, gdy obowiązek podatkowy spoczywa na Wydierżawiającym.

10. Dzierżawca będzie prowadził działalność na podstawie wymaganych przez prawo zezwoleń i decyzji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

11. Dzierżawca prowadzący działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych musi posiadać zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych i alkoholu.

12. Dzierżawca prowadzący działalność polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych i alkoholu oświadcza, że jest świadomy obowiązków wynikających z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26 października 1982 roku (tj. Dz.U. z 2023 roku poz. 2151 ze zm.) w tym szczególnie o zakazie sprzedaży alkoholu osobom nietrzeźwym i w wieku poniżej 18-lat, oraz zakazie reklamy alkoholu.

13. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do:

1) zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej jego eksploatacji zgodnym z przedmiotem umowy,

2) prowadzenie działalności zgodnie z przeznaczeniem opisanym w §1 pkt 1 niniejszej umowy,

3) ponoszenia kosztów eksploatacyjnych terenów i obiektów oddanych w dzierżawę, w tym kosztów odbioru ścieków i nieczystości stałych, dostawy wody, energii elektrycznej,

4) zaopatrywania punktów gastronomicznych i innych w towar handlowy itp. od godziny 6:00 do godziny 9:00 oraz po godzinie 18:00,

5) niedokonywania żadnych zmian, przeróbek, dobudówek ani ulepszeń na dzierżawionym terenie bez uprzednich uzgodnień z Wydierżawiającymi i ich pisemnego potwierdzenia. Jeżeli Dzierżawca bez uzyskania zgody Wydierżawiającego dokona jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy – Wydierżawiający ma prawo przywrócić je do stanu poprzedniego bez zgody Dzierżawcy i na jego koszt. W przypadku budowy tymczasowego obiektu na dzierżawionej działce Dzierżawca nie może stosować materiałów takich jak: płyty OSB czy folii budowlanej w widocznym miejscu,

6) przestrzegania przepisów bhp oraz p-poż.

7) powstrzymania się od działań (głośnego odtwarzania muzyki itp.), które by zakłócały korzystanie dzierżawcom z nieruchomości sąsiednich, czy też osobom korzystającym z odpoczynku, ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia tej nieruchomości (upomina się, że czyn taki może stanowić wykroczenie zakłócania spokoju i podlega karze),

8) zawarcia stosownych umów ubezpieczenia od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem i od odpowiedzialności cywilnej,

9) zapewnienia sobie mediów (energia, woda, kanalizacja, ogrzewanie) we własnym zakresie,

10) uzyskania decyzji dyrektora Urzędu Morskiego w trybie art. 37 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1125, ze zm.) a dotyczącej uzyskania zgody na prowadzenie działalności w pasie technicznym,

11) uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń wymaganych prawem na posadowienie obiektów oraz prowadzenie działalności,

12) Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zarządzenia nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dn. 5 maja 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (a w razie jego zmiany – również nowego Zarządzenia w tej sprawie)

13) Wszelki wjazd pojazdów mechanicznych, poza ratowniczymi, na teren pasa technicznego wymaga uzyskania stosownej zgody Dyrektora Urzędu Morskiego, zgodnie z obowiązującymi procedurami.

14) Kopie stosownych zezwoleń dzierżawca ma obowiązek posiadania na dzierżawionym obiekcie oraz okazywania ich uprawnionym organom.

15) Dzierżawca zobowiązany jest do ograniczenia nośników reklamowych wyłącznie do promocji swojej działalności lub podmiotów poddzierżawiających przedmiot dzierżawy w zakresie prowadzonej działalności przez ten podmiot. Łączna powierzchnia reklamowa prowadzonej działalności nie może przekraczać 6m<sup>2</sup>. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania w ogródkach gastronomicznych jasnej kolorystyki parasoli, parawanów i innych elementów w odcieniu bieli lub jasnego beżu. W przypadku stosowania ogrodzenia terenów ogródków gastronomicznych właściwe jest wyгородzenie elementami drewnianymi w odcieniach drewna. Dopuszczalne jest zastosowanie elementów lin żeglarskich, sieci rybackich itp.

16) Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania na dzierżawionym terenie porządku i czystości w okresie prowadzenia działalności, zgodnie z przepisami prawa miejscowego, w szczególności regulaminu utrzymania czystości i porządku w Gminie Miejskiej Łeba. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest o dbałość o teren przyległy bezpośrednio do przedmiotu dzierżawy, w szczególności nie umieszczania nośników reklamowych na terenie przyległym oraz usuwania odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością. W tym celu jest zobowiązany między innymi do zawarcia odrębnej umowy na wywóz nieczystości z dzierżawionej nieruchomości z firmą zajmującą się usuwaniem odpadów i okazania tej umowy wraz z dowodem opłaty za okres dzierżawy w danym roku osobie upoważnionej przez Wydzierżawiającego

17) Dzierżawca zobowiązany jest do ograniczenia emisji hałasu, a w godzinach od 22:00 do 6:00 całkowitego zaniechania puszczenia głośnej muzyki z wyjątkiem terminów, na które wyrazi zgodę Wydzierżawiający.

14. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy w związku z prowadzoną działalnością.

15. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników, klientów, kontrahentów, dostawców i inne osoby przebywające na terenie przedmiotu dzierżawy i wyrządzone przez nich szkody.

16. Dzierżawcy przysługuje możliwość prowadzenia działalności wyłącznie w okresie sezonu letniego do 180 dni, w każdym roku obowiązywania umowy. Za okres sezonu letniego przyjmuje się termin od 1 kwietnia do 31 października. Dzierżawca w każdym roku powiadomi Wydzierżawiającego poprzez pocztę elektroniczną o dniu rozpoczęcia prowadzenia działalności, w terminie nie późniejszym niż 14 dni przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. W roku 2026 dopuszcza się możliwość przekazania informacji nie później niż 3 dni przed rozpoczęciem działalności. W razie zaniechania wykonania ww. obowiązku powiadomienia o rozpoczęciu działalności, przyjmuje się że upływ okresu uprawniającego Dzierżawcę do prowadzenia działalności rozpoczyna się w roku 2026: od 1 maja i kończy w dniu 27 października, a w kolejnych latach od 1 kwietnia do 27 września. W każdym roku trwania dzierżawy, Dzierżawca po zakończeniu prowadzenia działalności usunie z przedmiotu dzierżawy wszelkie konstrukcje i zabudowy. Teren plaży w okresie od zakończenia prowadzenia działalności do rozpoczęcia w kolejnym roku kalendarzowym musi być całkowicie wolny od jakichkolwiek elementów.

17. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość wydłużenia prowadzenia działalności za dodatkową opłatą, powyżej 180 dni w roku, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami, a także pod warunkiem uzyskania zgody Urzędu Morskiego oraz Wyzierżawiającego.

18. Po zakończeniu niniejszej umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do bezzwłocznego opróżnienia z rzeczy stanowiących jego wyłączną własność oraz do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od nakładów poczynionych na Przedmiocie Dzierżawy (z wyjątkiem przyłączy) i uprzątnięciu śmieci oraz wszelkich ruchomości Dzierżawcy. W razie zaniechania wykonania tego obowiązku, pomimo wyznaczenia 3- dniowego termin dodatkowego, Wyzierżawiający może zlecić wykonania tego obowiązku na koszt i ryzyko Dzierżawcy (bez uprzedniej zgody sądu).

19. Upoważnieni pracownicy Wyzierżawiającego mają prawo do kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę warunków korzystania z przedmiotu dzierżawy, określonych niniejsza umową.

20. Niniejsza umowa nie zwalnia dzierżawcy z obowiązku przepisów ustaw Prawo budowlane i Prawo wodne.

## **KARY UMOWNE**

### **§ 7**

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wyzierżawiającego na podstawie § 3 ust. 3 z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, na Dzierżawcy ciąży obowiązek zapłacenia kary umownej w wysokości równoważności dwukrotności czynszu za dany rok.
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy dotyczących zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu niniejszej umowy (bez względu na sposób zakończenia umowy), Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej w wysokości 5% wartości rocznego czynszu netto należnego za rok, w którym doszło do rozwiązania Umowy, za każdy dzień opóźnienia w opuszczeniu i zwrocie przedmiotu dzierżawy, licząc do dnia zwrotu.
3. W przypadku naruszenia bądź niedopełnienia obowiązków przez Dzierżawcę zawartych w umowie Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej w wysokości:
  - 1) 5% wartości czynszu rocznego netto, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy, za każde uchybienie umowy w zakresie obowiązków opisanych w § 6 ust. 9 / za każdy dzień – licząc od dnia wskazanego w wezwaniu do usunięcia danego naruszenia jako ostatni dzień terminu wyznaczonego Dzierżawcy na usunięcia danego naruszenia, do dnia jego usunięcia.
  - 2) 100% wartości czynszu rocznego netto za naruszenie obowiązku wskazanego w § 6 ust. 13.
4. Kara umowna powinna być uregulowana w terminie 7 dni od otrzymania od Wyzierżawiającego wezwania do zapłaty.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych w okresie jednego sezonu wynosi 150% rocznego Czynszu określonego w §4 ust. 1. Powyższy limit wysokości kar nie dotyczy kary umownej z § 7 ust. 2 i z ust. 3 pkt. 2) – których to kar nie wlicza się również do powyższego limitu.
6. Od kary umownej, która nie zostanie uregulowana w terminie będą naliczane odsetki za opóźnienia w transakcjach handlowych w wysokości ustawowej.
7. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody w wysokości przewyższającej kwotę kary umownej.
8. W przypadkach:
  - wykonania zabudowy niezgodnie z zaakceptowaną koncepcją,

- niedostarczenia w terminach Wydierżawiającemu dokumentacji określonej w § 1, pkt 1, 2, 3, 4, 5,
  - niewykonania nowych przyłączy energetycznych i wodno-kanalizacyjnych,
  - nieopuszczenia terenu lub pozostawienie jakichkolwiek elementów po zakończeniu prowadzenia działalności lub rozpoczęcie działalności wcześniej niż uzgodniono w Wydierżawiającym,
- Wydierżawiający ma prawo do:

- 1) wezwać Dzierżawcę do dokonania niezbędnych zmian w wyznaczonym terminie,
- 2) nałożyć na Dzierżawcę karę umowną w wysokości 5% wartości czynszu rocznego netto za każdy dzień pozostawania w stanie niezgodnym z zaakceptowanym projektem, licząc od dnia następującego po upływie terminu dodatkowego wyznaczonego zgodnie z pkt. 1) powyżej.
- 3) w przypadku braku dostosowania zabudowy do zaakceptowanej koncepcji pomimo wyznaczenia terminu dodatkowego – rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

## ZABEZPIECZENIE UMOWY

### § 8

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydierżawiającego, które mogą powstać w stosunku do Dzierżawcy, a wynikających z tytułu niniejszej umowy, w szczególności: z tytułu czynszu, opłat za media, kar umownych, podatków, odsetek, kosztów dochodzenia należności, ewentualnych kar nałożonych na Dzierżawcę przez Wydierżawiającego lub podmioty trzecie, oraz kosztów wykonania zastępczego Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w terminie do dnia podpisania umowy **Kaucję w wysokości 20% czynszu dzierżawnego od kwoty brutto**, tj. .... **zł** (słownie: ..... ) na rachunek bankowy Wydierżawiającego prowadzony przez Zjednoczony Bank Spółdzielczy Odział w Łebie, **nr rachunku 10 9324 0008 0002 3881 2000 0030**.
2. Wydierżawiający może skorzystać z kaucji w trakcie obowiązywania umowy. W przypadku użycia przez Wydierżawiającego całości lub części wpłaconej kaucji z powodu zaistnienia wymagalnego długu Dzierżawcy, Dzierżawca ma obowiązek, najdalej w terminie 7 dni od daty zawiadomienia go przez Wydierżawiającego o potrąceniu kwoty długu z kwotą kaucji - uzupełnić kwotę kaucji do wysokości podanej w ust. 1 poprzez dokonanie stosownego przelewu na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
3. Zwrot kaucji w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem dokonania stosowanych potrąceń, nastąpi do 21 dni po dokonaniu zwrotu Przedmiotu Dzierżawy.
4. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego, związanych ze zwrotem Przedmiotu Dzierżawy po zakończeniu niniejszej Umowy (bez względu na sposób zakończenia Umowy), Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego co do terminowego opuszczenia, opróżnienia i zwrotu Przedmiotu Umowy dzierżawy, po ustaniu Umowy dzierżawy, bez względu na tryb i przyczynę; Zdarzeniem uprawniającym do nadania klauzuli wykonalności będzie oświadczenie wydierżawiającego złożone z notarialnie poświadczonym podpisem, z którego będzie wynikać że Dzierżawca nie zwrócił przedmiotu dzierżawy po ustaniu umowy Dzierżawy mimo wyznaczenia mu przez Wydierżawiającego terminu dodatkowego wynoszącego 7 dni licząc od daty wysłania wezwania.
5. Dzierżawca dostarczy oświadczenie o poddaniu się egzekucji najpóźniej w dniu wydania Przedmiotu Dzierżawy (przed podpisaniem protokołu wydania).

6. Wpłata kaucji i dostarczenie oryginału oświadczenia o poddaniu się egzekucji jest warunkiem wydania przedmiotu Umowy, niezależnie od uprawnień do rozwiązania umowy z tego powodu zgodnie z § 3 ust. 3.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 9**

1. W okresie trwania dzierżawy strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. Korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną z upływem pierwszego dnia po pierwszym awizowaniu przesyłki listowej.
2. Korespondencję związaną z wykonaniem Umowy, w tym wezwania do wykonania zaniechanych obowiązków Strony będą kierować na adresy e-mail Stron, odpowiednio:

do Dzierżawcy: .....@..... do wiadomości:

do Wydierżawiającego: : .....@..... do wiadomości:

### **§ 10**

Prawa wynikające z powyższej umowy nie są zbywalne.

### **§ 11**

Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie o wypowiedzenie Umowy dla swojej skuteczności może być złożone w formie dokumentowej zgodnie z § 3 ust. 5, na adresy e-mail podane w § 9.

### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych przed sądem właściwym rzeczowo dla siedziby Wydierżawiającego.

### **§ 13**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

Załączniki:

- 1) Mapa,
- 2) Klauzula RODO,
- 3) Obowiązujące warunki użytkowania terenu pasa technicznego.