

UMOWA DZIERŻAWY
Nr RGNIPP.6845...../.....26
zawarta dnia2026r. w Jastarni

pomiędzy Gminą Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia, NIP: 5871708957 reprezentowaną przez: **Burmistrza Jastarni - Bartosza Selina**

zwana dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
zwany dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy a Dzierżawca przyjmuje do korzystania nieruchomość niezabudowaną stanowiącą własność Gminy Jastarnia położoną w Kuźnicy, oznaczoną ewidencyjnie jako cz. dz. nr 8/1, obręb Kuźnica o pow. 608 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2W/00017497/6, z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 został oznaczony na mapie stanowiącej integralną część niniejszej umowy.

§2

1. Umowę zawiera się na czas od dnia 01.03.2026 r. do dnia 30.09.2028r.
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zgoda Wydierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień do prowadzenia danej działalności bądź też dokonania określonych naniesień. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

§3

1. Czynsz za dzierżawę terenu za okres podany w §2 ust. 1
w wysokości zł (słownie: złotych
....../100) powiększony o należny podatek VAT w wysokości 23%, płatny na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Jastarni o nr 68124029201111000044990332 prowadzony



przez Bank PEKAO S.A. V/O Gdańsk w następujących kwotach i terminach:

- a) Kwota w wysokości zł + 23% VAT, płatna przed podpisaniem umowy dzierżawy
 - b) Kwota w wysokości zł + 23% VAT, płatna w terminie do 25.07.2027 r.
 - c) Kwota w wysokości zł + 23% VAT, płatna w terminie do 25.08.2027 r.
 - d) Kwota w wysokości zł + 23% VAT, płatna w terminie do 25.07.2028 r.
 - e) Kwota w wysokości zł + 23% VAT, płatna w terminie do 25.08.2028 r.
2. W przypadku nie uiszczenia czynszu w podanym terminie Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu odsetki wynikające z przepisów prawa tj. odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z art. 481 k.c.
 3. Jednomiesięczne opóźnienie w zapłacie jakiegokolwiek zaległej kwoty czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego tygodniowego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu wraz z należnymi odsetkami.
 4. Kwota czynszu dzierżawnego należnego za każdy rok dzierżawny, będzie corocznie, począwszy od 01 stycznia 2027 r. waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi publikowanego przez GUS. Stawka czynszu dzierżawnego będzie obowiązywać po podaniu do wiadomości Dzierżawcy bez obowiązku sporządzania odrębnego aneksu.
 5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Gminy Jastarnia.

§4

1. Dzierżawca ponosi wszelkie opłaty publiczne związane z wydzierżawioną nieruchomością wynikające z przepisów obowiązującego prawa, a w szczególności z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 707 z późn. zm.).
2. Stawka czynszu dzierżawnego wymieniona w §3 niniejszej umowy nie obejmuje opłat za usługi komunalne z tyt. utrzymania czystości przedmiotu dzierżawy, dostarczania prądu, wody, korzystania z kanalizacji miejskiej itp. Należności z tego tytułu Dzierżawca opłacać będzie bezpośrednio usługodawcom na podstawie ich rachunków. W przypadku zaistnienia możliwości korzystania z mediów od Wydzierżawiającego, Dzierżawca zgłosi w tut. urzędzie pisemną informację o zamiarze korzystania z powyższego oraz uzyska pisemną zgodę Wydzierżawiającego. Dzierżawca jest zobowiązany zgłosić się do dostawców celem wskazania siebie jako płatnika za udostępnione media lub w przypadku uzyskania pozwolenia Wydzierżawiającego – uzgodnić inną formę rozliczeń z Wydzierżawiającym.
3. Strony wyłączają stosowanie art. 700 k.c. w ramach niniejszej umowy.

§5

1. Dzierżawca powinien wykonać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający oświadcza, iż niniejsza umowa nie stanowi tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

§6

1. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jastarnia, w tym utrzymania czystości i porządku na dzierżawionym gruncie oraz terenie przyległym do dzierżawionego gruntu, dbania o estetykę obiektów i urządzeń zlokalizowanych na gruncie.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U z 2025 r. poz. 733 z późn. zm.) oraz obowiązujących uchwał Rady Miejskiej Jastarni regulujących gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Dzierżawca jest zobowiązany każdorazowo uzgodnić z Wydierżawiającym przeprowadzenie wszelkich prac budowlanych, ustawienia jakichkolwiek obiektów na dzierżawionym gruncie, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego oraz uzyskanie innych zezwoleń wymaganych przepisami prawa.
4. Dzierżawca jest zobowiązany przestrzegać wszelkich przepisów prawa, dzierżawca nie może swoimi działaniami zagrażać zdrowiu i życiu ludzkiemu.
5. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć prowadzoną działalność na własny koszt. Wszelka odpowiedzialność za mienie pozostawione na dzierżawionym gruncie spoczywa na Dzierżawcy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania parkingu i jego otoczenia w należytym porządku i czystości, Nakłady związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości obciążają Dzierżawcę.
7. Wydierżawiający zabrania Dzierżawcy w trakcie trwania umowy do przeprowadzania bez jego zgody jakiegokolwiek ingerencji na dzierżawionym terenie, w tym wycinki istniejących krzewów i roślinności.
8. Wydierżawiający zabrania Dzierżawcy lokalizowania na dzierżawionym gruncie przyczep campingowych, namiotów itp., wznoszenia na dzierżawionym gruncie budynków i urządzeń trwale związanych z gruntem.

§7

Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania poniższych warunków korzystania z obszaru pasa technicznego:

1. działalność prowadzona na omawianym gruncie nie może naruszać przepisów porządkowych zawartych w zarządzeniu porządkowym nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 05.05.2011r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 11.64.1443),
2. prowadzenie działalności na dzierżawionym gruncie wymaga uzyskania decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne – art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej (j. t. Dz. U. 2022.457),
3. zamiar ustawienia obiektów tymczasowych (do 180 dni), zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, wymaga zgłoszenia do Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku,
4. po zakończeniu obowiązywania umowy teren winien zostać uporządkowany,
5. służby Urzędu Morskiego w Gdyni mają prawo kontrolowania sposobu użytkowania dzierżawionego terenu i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości mogą stosować kary administracyjne i wnioskować o natychmiastowe wyłączenie przedmiotu dzierżawy z użytkowania. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac związanych z działaniami



statutowymi Urzędu Morskiego w Gdyni wymagane jest udostępnienie terenu objętego umową dzierżawy.

§8

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 3 dni (słownie: trzech) od dnia zakończenia umowy dzierżawy zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszonym bez dodatkowego wezwania.
2. Po zakończeniu dzierżawy, jeżeli Dzierżawca pozostawi nakłady poniesione na przedmiocie dzierżawy to nie będzie dochodził od Wydierżawiającego zapłaty za te nakłady. Wydierżawiający ma prawo żądania usunięcia przez Dzierżawcę nakładów na koszt Dzierżawcy po zakończeniu umowy dzierżawy. Koszty związane z przechowywaniem tych nakładów podczas usuwania (np. koszty wynajmu przestrzeni magazynowej) będą musiały być pokryte przez Dzierżawcę.
3. W razie braku usunięcia nakładów przez Dzierżawcę, o których mowa w ust. 2 Wydierżawiający uprawniony jest do usunięcia nakładów na koszt Dzierżawcy.
4. Jako nakłady należy rozumieć m.in. inwestycje, prace budowlane, ulepszenia lub inne działania, które zostały poczynione przez dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy, aby go ulepszyć, zmodyfikować lub dostosować do swoich potrzeb. Nakłady mogą obejmować zarówno rzeczowe zmiany (np. zainstalowanie urządzeń), jak i prace niematerialne (np. wprowadzenie nowych technologii).
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci nieruchomości w wyznaczonym terminie, zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 200% czynszu brutto określonego w §3 ust. 1 lit. a niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w wydaniu nieruchomości, liczona w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
6. Kara umowna nie wyklucza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość kary umownej.

§9

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, postanowienia zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.
5. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% za powierzchnię objętą taką umową, o ile powierzchnia ta nie przekracza 50% dzierżawionej nieruchomości. W pozostałych przypadkach podwyższenie czynszu liczone będzie

- w odniesieniu do całej powierzchni dzierżawionej nieruchomości.
6. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 5, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu.

§10

1. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli realizacji przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.
2. Prawo kontroli, o której mowa w ust. 1 przysługuje komisji powołanej w tym celu przez Burmistrza Jastarni.

§11

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny wobec Wyzierżawiającego za poniesione straty i szkody spowodowane zawinionym niewykonaniem, bądź niewłaściwym wykonaniem obowiązków wynikających z umowy.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wyzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac, wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§13

1. W przypadku naruszenia postanowień art. 698 k.c. oraz art. 703 k.c. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą którejkolwiek z kwot czynszu. Wyzierżawiający w takim przypadku wezwie pisemnie Dzierżawcę do zapłaty zaległej raty, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin nie krótszy niż 7 dni od doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie tego terminu umowa ulegnie rozwiązaniu.
3. Z zastrzeżeniem art. 698 k.c. oraz art. 703 k.c. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem tygodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) nie przestrzegania przez Dzierżawcę jego obowiązków określonych w przepisach obowiązującego prawa oraz w umowie,
 - 2) Jeżeli dzierżawca swoim działaniem stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego, dopuszcza się dewastacji przedmiotu dzierżawy.
 - 3) Jeżeli dzierżawca na dzierżawionym gruncie prowadzi działalność gospodarczą niezgodną z przeznaczeniem określonym w Par. 1 ust. 1 umowy.

Skorzystanie z prawa do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym musi zostać poprzedzone bezskutecznym upływem dodatkowego 7 dniowego terminu wyznaczonego Dzierżawcy, pisemnie pod rygorem nieważności, do zaprzestania naruszeń wskazanych wyżej postanowień umowy i ewentualnego usunięcia ich skutków.

§14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§15

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wydzierżawiający – **Gmina Jastarnia**, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia
2. Dzierżawca –
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany w § 1 bądź w ostatnim powiadomieniu i dwukrotnie awizowanej przez pocztę bądź innego operatora za skutecznie doręczoną.
Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§16

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość czynszu, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

§17

1. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem postanowień niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu powszechnego wg miejsca wykonania umowy (art. 34 kpc).
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§18

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron : dla Wydzierżawiającego i Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA:

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

.....

RADCA PRAWNY

Joanna Majcher-Borkowska

