

Załącznik do ogłoszenia w sprawie przetargu ustnego nieograniczonego na poddzierżawę na czas oznaczony nieruchomości będącej w dzierżawie Gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej na plaży w Sianożętach na terenie administracyjnym Gminy Ustronie Morskie

GNP.6845.6.7.2026.GNP

UMOWA NR

Zawarta w dniu w Ustroniu Morskim pomiędzy Gminą Ustronie Morskie ul. Rolna 2,78-111 Ustronie Morskie zwaną dalej „**Wydzierżawiającą**” reprezentowaną przez

Wójta Gminy – Grzegorza Czachorowskiego, w imieniu którego działa **Zastępca Wójta Gminy – Ewa Ostrowska,**
a

....., zwanym dalej „**Poddzierżawcą**”

§ 1.

1. Wydierżawiająca oświadcza, iż jest umocowana do zawarcia niniejszej umowy na podstawie:
 - a) zawartej umowy dzierżawy nr GN.6845.00063.2020 z dnia 07 lipca 2021 r. (ze zm.) zawartej pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Kołobrzeskiego, a Gminą Ustronie Morskie, przy udziale Urzędu Morskiego w Szczecinie jako organu administracji morskiej obejmującej m.in. działkę 642 o powierzchni 2,9772 ha (księga wieczysta nr KO1L/00067638/3), położonej w obrębie ewidencyjnym Sianożęty,
 - b) pisma Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 31 grudnia 2024 r znak GPG-II.64461.3.24.BL(5) w sprawie uzgodnienia sezonowej lokalizacji działalności na technicznym terenie pasa technicznego,
 - c) pisma Starosty Kołobrzeskiego znak GN.6845.00028.2026 z dnia 20 lutego 2026 r., w sprawie wyrażenia zgody na lokalizację działalności położonych na terenie pasa technicznego,,
2. Niniejsza umowa zawierana jest na skutek przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego w dniu 27 marca 2026 r.
3. Wydierżawiająca oddaje, a Poddzierżawca przyjmuje w dzierżawę odcinek plaży o powierzchni **200 m²** zlokalizowany na części działki gruntu nr **642**, po zachodniej stronie zejścia na plażę nr 2 w Sianożętach.
4. Umowa zawarta zostaje na okres **czterech sezonów letnich od 1 czerwca do 15 września w 2026 r. a w latach 2027- 2029** w okresie od 1 maja do 15 września.
5. Szczegółowa lokalizacja zostanie określona przez Urząd Gminy i zaznaczona na mapce stanowiącej integralną część umowy.

§ 2.

1. Wydierżawiony teren wykorzystywany będzie na zlokalizowanie punktu małej gastronomii – Beach baru.
2. Obiekt na plaży winien być zlokalizowany w odległości min. 2 m od podstawy wydmy, ogrodzenia na plaży oraz od linii wody min. 10 m celem zachowania wolnej przestrzeni dla swobodnego przejazdu pojazdów ratunkowych oraz służb porządkowych. Szczegóły związane z lokalizacją, w tym: termin montażu i demontażu obiektów, sposób miejsce prowadzenia przyłączy instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, wjazdu pojazdów mechanicznych (dotyczy wjazdu w celu przywiezienia i wywiezienia obiektów lub ich elementów służących do prowadzenia działalności sezonowej) stosownie wcześniej uzgodnić z Kierownikiem Obwodu Ochrony Wybrzeża w Ustroniu Morskim przy ul. Nadbrzeżnej nr 8,
3. Zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000
 - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Ponadto na obszarze chronionego krajobrazu lub jego części należy przestrzegać wprowadzonych zakazów, o których mowa w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 2091) oraz Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (Dz. U. z 2018 r. poz. 1442). Użytkowanie przedmiotowych działek wymaga zastosowania wszelkich środków i działań w celu zmniejszenia ewentualnego niekorzystnego wpływu na środowisko oraz zapobiegania przedostawaniu się jakichkolwiek zanieczyszczeń do środowiska.

4. Wszelkie elementy zagospodarowania terenu powinny mieścić się na dzierżawionej powierzchni. Zagospodarowanie terenu nie może utrudniać realizacji ustawowych obowiązków Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie w szczególności w zakresie budowy, utrzymania i ochrony umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych.
5. Technologia posadowienia obiektów tymczasowych nie może powodować widocznych zmian w ukształtowaniu terenu plaży (m.in. wyklucza się możliwość wykonywania wykopów, wyrównania terenu, czy formowania nasypów, jak również obkładania obiektów workami z piaskiem).
6. Obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.
7. Obowiązuje zakaz parkowania pojazdów na obszarze pasa technicznego.
8. Wyraża się zgodę na lokalizację ciągu komunikacyjnego łączącego obiekt z zejściem na plażę (w postaci np. drewnianego podestu ułożonego bezpośrednio na piasku, bez ingerencji w ukształtowanie terenu, szer. Max 1,5 m), którego powierzchnia nie będzie wliczana w powierzchnie dzierżawy. Posadowienie ciągu komunikacyjnego należy odpowiednio wcześniej uzgodnić z Urzędem Gminy oraz Obwodem Ochrony Wybrzeża w Ustroniu Morskim.
9. Nie dopuszcza się lokalizowania na plaży bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Nieczystości winny być odprowadzane poza obszar pasa technicznego np. za pomocą przepompowni.
10. Nie dopuszcza się lokalizacji toalet, nośników reklam w postaci np. m. in. bram, tablic reklamowych jako odrębnych konstrukcji/obiektów.
11. Dopuszcza się umieszczanie reklam na obiektach związanych z prowadzoną działalnością na plaży.
12. Dopuszcza się wykonania grodzenia obiektów od strony południowej do istniejącego grodzenia u podstawy wydmy (wykonanego przez Urząd Morski w Szczecinie). Dopuszczalne jest wykonanie takiego grodzenia w przypadku, gdy:
 - obiekt oddalony jest max. 2-3 m od istniejącego grodzenia u podstawy wydmy,
 - teren wygrodzony jest przy użyciu przezierniej siatki.Zakazuje się jakiegokolwiek wykorzystywania i zagospodarowania wygrodzonego terenu za obiektem, np. do prowadzenia działalności gospodarczej, jako zaplecze magazynowe itp.
13. Muzyka towarzysząca prowadzonej działalności, pochodząca z odtwarzaczy dźwięku i wykonywana na żywo nie może kolidować z obowiązującymi przepisami regulującymi używanie instalacji lub urządzeń nagłaśniających na publicznie dostępnych terenach miast, terenach zabudowanych oraz przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
14. Wszelkie przyłącza (energetyczne, wod-kan) winne być prowadzone liniowo, wzdłuż zejść/zjazdów na plażę z zachowaniem bezpieczeństwa osób trzecich. Nie dopuszcza się prowadzenia przyłączy po koronie wydmy/klifów oraz przez tereny leśne. Niedozwolone jest również prowadzenie przyłączy podwieszanych na drzewach bądź elementach zagospodarowania terenu. Doprowadzenie mediów do punktów z działalnością na plaży nie może naruszać konstrukcji hydrotechnicznych.
15. Po zakończeniu każdego sezonu Poddzierżawca zobowiązany będzie do zdemontowania posadowionego na tym terenie obiektu, a po zakończeniu umowy wydania dzierżawionego terenu.

§ 3.

1. W ramach prowadzonej działalności Poddzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) uzyskania stosownego pozwolenia na lokalizację punktu gastronomicznego zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym oraz art. 37 ust 1 ustawy z dnia 21 marca 1991

r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U z 2024 r. poz. 1125);

- b) przestrzegania przepisów wynikających z Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 19 maja 2023 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (ogł. Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3027). W związku z tym Poddzierżawca przed rozpoczęciem działalności/prac na obszarze oddanym w poddzierżawę ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie celem uzyskania decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne, załączając do wniosku m.in.: sposób posadowienia obiektów budowlanych, kompleksowe zagospodarowanie powierzchni dzierżawy (w tym zakresie: wskazanie sposobu i miejsca prowadzenia instalacji wod-kan, energii elektrycznej), mapę sytuacyjno-wysokościową z naniesionym zagospodarowaniem terenu, prawo do dysponowania terenem lub przyrzeczenie tego prawa, w razie potrzeby pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo. Na stronie internetowej Urzędu Morskiego w Szczecinie www.ums.gov.pl w zakładce informator Urzędowy/Zalatwianie Spraw/Inspektorat Ochrony Wybrzeża, zamieszczony jest wzór wniosku o wydanie decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do innych celów innych niż ochronne, którym należy się posługiwać.
- c) Uzyskania od Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie zgody na wjazd na teren pasa technicznego pojazdów służących obsłudze działalności sezonowej. Zgodę należy uzyskać przed zajęciem terenu i rozpoczęciem działalności.
- d) w przypadku uzyskania pozwolenia na sprzedaż i konsumpcję napoi alkoholowych Poddzierżawca winien zapewnić bezpłatne korzystanie z WC.

§ 4.

1. Wyzdierżawiająca wyraża zgodę na wejście w teren objęty niniejszą umową w celu przygotowania i posadowienia obiektów w terminie wcześniejszym niż wynikający z niniejszej umowy, tj. 1 czerwca w 2026 r. oraz przed 1 maja w latach 2027-2029, bez możliwości prowadzenia w tym okresie działalności.
2. Wyzdierżawiająca wyraża zgodę na demontaż obiektów i wykonie prac przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po dniu 15 września każdego roku trwania umowy, bez możliwości prowadzenia w tym okresie działalności.
3. Terminy, o których mowa w pkt. 1 i 2 należy odpowiednio wcześniej uzgodnić z Urzędem Gminy Ustronie Morskie oraz Obwodem Ochrony Wybrzeża w Ustroniu Morskim.
4. W przypadku stwierdzenia w terenie prowadzenia działalności gospodarczej, w okresach wskazanych w pkt 1 i 2, zostanie to potraktowane jako bezumowne korzystanie z terenu i z tego tytułu naliczona zostanie dodatkowa opłata stanowiącej iloczyn liczby dni prowadzenia ww. działalności oraz proporcjonalnego udziału ww. okresu w stosunku do liczby dni sezonu letniego oraz trzykrotnej wartości czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 8 pkt 1. W niniejszym przypadku działalność gospodarcza powinna być zgodna z pozostałymi zapisami Umowy, w szczególności z § 5.

§ 5.

1. Poddzierżawca zobowiązuje się w trakcie trwania umowy dzierżawy przedmiot dzierżawy prowadzić wg wymagań prawidłowej gospodarki, a w szczególności:
 - a) utrzymania w należyтым porządku dzierżawionego terenu jak i wokół niego w odległości ok. 0,5 m, w tym celu Poddzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia w tut. Urzędzie Gminy, do dnia 1 czerwca każdego roku trwania umowy, kopii zawartej umowy na odbiór odpadów komunalnych,
 - b) utrzymania w należyтым stanie technicznym posadowionego obiektu, tak aby nie zagrażał bezpieczeństwu osób trzecich,
2. Poddzierżawca we własnym zakresie zobowiązany jest do zabezpieczenia dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków niezbędnych do prowadzenia działalności oraz ponoszenia kosztów związanych z ich zużyciem.
3. Ponoszenia wszelkich innych opłat związanych z użytkowaniem dzierżawionego terenu, w tym z tytułu:

- a) podatku od nieruchomości (w tym celu należy złożyć informację IN-1 w Urzędzie Gminy w Ustroniu Morskim),
- b) opłat za wjazd i wyjazd z terenu plaży (wg zarządzenia Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie).

§ 6.

1. Poddzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo osób i mienie związane z prowadzoną działalnością oraz za ewentualne szkody spowodowane przez czynnik ludzki oraz naturę na terenie objętym niniejszą umową.
2. Wszystkie ewentualne prace Poddzierżawca wykona na własny koszt i nie będą one rozliczane w czynszu dzierżawnym.

§ 7.

1. Poddzierżawcy znany jest fakt, iż w uzasadnionych przypadkach np. prowadzone prace związane z wykonywaniem statutowych zadań urzędu bądź innych przyczyn uniemożliwiających bezpieczne użytkowanie terenu, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo:
 - a) odmówić udzielenia zgody na zajęcie terenu bądź ją ograniczyć lub
 - b) żądać bezwarunkowego udostępnienia lub opuszczenia dzierżawionego odcinka plaży,
 - c) zażądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
 Poddzierżawca nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń i oświadcza, iż powyższe nie będzie podstawą do kierowania z tego tytułu roszczeń na drodze postępowania cywilnego wobec Wydzierżawiającej.
2. Poddzierżawca zobowiązany jest zagwarantować dojście do pasa technicznego służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.
3. Wydzierżawiającej oraz upoważnionym pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionego terenu pod względem jego wykorzystania, zgodnie z treścią niniejszej umowy.
4. Poddzierżawca bez zgody Wydzierżawiającej nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go poddzierżawiać osobie trzeciej.

§ 8.

1. Z tytułu dzierżawy ustala się czynsz dzierżawny w kwocie:,- **złotych brutto, w tym podatek VAT w stawce 23%** (słownie złotych:), należny za każdy sezon letni, z tym że w latach 2027-2029 w wysokości zwaloryzowanej.
2. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w pkt. 1, płatny jest w 2026 r. z góry, na konto Gminy Ustronie Morskie prowadzone w Banku Spółdzielczym w Białogardzie O/Dygowo numer 16 8562 0007 0040 0914 2000 0030, nie później niż w dniu podpisania umowy poddzierżawy, tj.
3. Wpłacone przez Poddzierżawcę wadium w wysokości 10.000,00zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) zostaje zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego przedmiotu poddzierżawy.
4. W latach 2027-2029 należy wpłacić zwaloryzowany czynsz w terminie do dnia 30 czerwca.
5. W przypadku zwłoki w zapłacie poszczególnych rat ustalonego w pkt 1 czynszu dzierżawnego naliczone zostaną odsetki ustawowe w wysokości aktualnie obowiązującej, obliczonej na podstawie art. 359§2¹ Kodeksu cywilnego.
6. W przypadku skrócenia okresu dzierżawy na wniosek Poddzierżawcy lub prowadzenie działalności w okresie krótszym niż okres na jaki został oddany grunt w dzierżawę, a także w przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa w § 9 niniejszej umowy - Poddzierżawcy nie będzie przysługiwał proporcjonalny zwrot wcześniej wpłaconego czynszu.
7. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, począwszy od czynszu za sezon letni 2027 r., będzie corocznie waloryzowany w oparciu o ogłaszany przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający termin zapłaty czynszu za dany okres.
8. Ustalenie zwaloryzowanej stawki czynszu dzierżawnego następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Wydzierżawiającej.
9. Faktura VAT zostanie wystawiona przez Urząd Gminy Ustronie Morskie ul. Rolna 2, 78-111 Ustronie Morskie, numer NIP 671-180-14-53.
10. Niniejsza umowa jest podstawą do uregulowania kwoty z niej wynikającej bez wezwania.

§ 9

1. Wyzierzawiającej przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Poddierzawca:
 - a) Używa przedmiot dzierzawy w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem,
 - b) Wykorzystuje przedmiot dzierzawy w sposób zagrażający lub powodujący zanieczyszczenie środowiska plaży,
 - c) Gdy odda przedmiot umowy osobie trzeciej bez uzyskania zgody Wyzierzawiającej,
 - d) Narusza postanowienia niniejszej umowy, a zwłaszcza w zakresie § 2, § 3, § 5, § 8 (brak wpłaty czynszu dzierzawnego),co nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wyzierzawiającą roszczeń odszkodowawczych od Poddierzawcy w trybie przepisów Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku rozwiązania umowy dzierzawy, o którym mowa w ust.1 Poddierzawca zobowiązany jest do wydania Wyzierzawiającej przedmiotowego odcinka plaży w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.
3. W przypadku niewydania Wyzierzawiającej przedmiotu dzierzawy w terminie, o którym mowa w ust.2 Poddierzawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającej kar umownych ustalonych w wysokości 10 % stawki czynszu brutto za każdy dzień zwłoki. Wyzierzawiającej przysługuje prawo roszczenie o naprawienie szkody przewyższającej wysokość kary umownej.

§ 10.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego sądu dla Wyzierzawiającej.
4. Poddierzawca oświadcza, że akceptuje kontakt telefoniczny pod numerem telefonu:
5. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.

§ 11.

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Poddierzawca, 3 egzemplarze otrzymuje Wyzierzawiająca.

PODDZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCA:

KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia 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 przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. 119.1 z 04.05.2016) informuję, iż:

Administratorem danych osobowych jest Gmina Ustronie Morskie z siedzibą w Ustroniu Morskim (78-111) przy ulicy Rolnej 2. Z administratorem można skontaktować się mailowo: sekretariat@ustronie-morskie.pl lub pisemnie na adres siedziby administratora. W Urzędzie Gminy wyznaczony został inspektor ochrony danych, z którym można skontaktować się mailowo: iod@ustronie-morskie.pl.

Dane przetwarzane są dla celów związanych z dzierzawą nieruchomości, na podstawie zawartej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO). Dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych, którymi mogą być podmioty upoważnione na podstawie odpowiednich przepisów prawa. Szczegółowe informacje związane z przetwarzaniem danych osobowych zamieszczone zostały w klauzuli informacyjnej wywieszanej na tablicy ogłoszeń lub na stronie internetowej: www.ustronie-morskie.pl w zakładce „RODO Ochrona danych osobowych”.

Sprawę prowadzi:

Monika Łada Referat Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa (pok. nr 6)

Tel. 94-35-14-187, m.lada@ustronie-morskie.pl.