

UMOWA DZIERŻAWY

Nr DI.

Zawarta w dniu roku w Zakopanem

p o m i ę d z y:

Powiatem Tatrzańskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu, mający swą siedzibę w Zakopanem, ul. Chramcówki 15, 34-500 Zakopane, w imieniu którego działają:

- Starosta Tatrzański

- Pan Andrzej Skupień

- Wicestarosta Tatrzański

- Pan Wawrzyniec Bystrzycki

za kontrasygnatą Skarbnika Powiatu Tatrzańskiego – Pani Zofii Garbulińskiej,

zwanym w dalszej części umowy „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”

a

REGON: NIP:

prowadzoną przez:

-

zwaną w dalszej części umowy „**DZIERŻAWCĄ**”

Strony niniejszej umowy ustalają co następuje:

§1

WYDZIERŻAWIAJĄCY informuje, że na podstawie art. 22 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U z 2025 poz. 889) sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym drogi powiatowej 1656K ul. Powstańców Śląskich.

§2

Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości położonej w pasie drogowym drogi powiatowej nr 1656K ul. Powstańców Śląskich o powierzchni 1640 m² w śródmiejskiej strefie płatnego parkowania (odcinek od skrzyżowania z ul. Gładkie do skrzyżowania z ul. Ubocz), z przeznaczeniem na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu. Teren będący przedmiotem dzierżawy przewidziany jest wyłącznie na parking dla samochodów osobowych (w tym stanowiska dla oznakowanych pojazdów osób niepełnosprawnych), zgodnie z mapą stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.

§3

1. DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do zapłaty WYDZIERŻAWIAJĄCEMU miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości **zł netto** (słownie: złotych 00/100 netto) powiększonego o ustawowy podatek VAT, co stanowi kwotę **zł brutto** (słownie: 00/100 brutto).

W przypadku niepełnego miesiąca czynsz dzierżawny zostanie naliczony proporcjonalnie.

2. Oprócz czynszu dzierżawnego DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
3. Czynsz dzierżawny DZIERŻAWCA regulować będzie „z góry”, za dany miesiąc na podstawie faktur wystawionych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO – od kwietnia 2026r. faktury dla

DZIERŻAWCY będą wystawiane wyłącznie za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).

4. Faktura czynszowa za miesiąc, w którym została zawarta umowa zostanie wystawiona w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy.
5. Termin płatności wynosić będzie 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. Zapłata następować będzie przelewem na konto WYDZIERŻAWIAJĄCEGO PBS o/ Zakopane nr **42 8821 0009 0000 0000 1225 0005**.
7. Za okres opóźnienia w zapłacie WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie naliczał odsetki ustawowe, a DZIERŻAWCA uzna je za bezsporne.

§4

1. Umowa dzierżawy będzie obowiązywała w okresie 12 miesięcy od dnia jej podpisania.
2. WYDZIERŻAWIAJĄCY przekaże teren parkingu DZIERŻAWCY na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za pisemną zgodą obu stron.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron na piśmie z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - 1) gdy przedmiot dzierżawy wymieniony w § 2 stanie się niezbędny do realizacji zadań WYDZIERŻAWIAJĄCEGO;
 - 2) zmian obowiązujących przepisów dotyczących WYDZIERŻAWIAJĄCEGO lub DZIERŻAWCY;
 - 3) w sytuacji, gdy nie będzie możliwe prowadzenie parkingu przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
 - 4) zaprzestania prowadzenia działalności przez DZIERŻAWCĘ.
5. Każda ze stron może rozwiązać umowę z ważnej przyczyny na piśmie z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Umowa może być rozwiązana przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO bez zachowania okresu wypowiedzenia:
 - 1) w razie nieuregulowania przez DZIERŻAWCĘ czynszu dzierżawnego za dwa okresy płatności,
 - 2) w razie nie uzupełnienia zabezpieczenia, o którym mowa w §7 pkt 5),
 - 3) w razie braku lub niekontynuowania polisy OC,
 - 4) jeżeli DZIERŻAWCA narusza warunki umowy, zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, będzie poddzierżawiał, podnajmował, użyczał grunt w celu prowadzenia działalności gospodarczej oraz w przypadku dopuszczenia do parkowania pojazdów niezgodnie z obowiązującą organizacją ruchu.
7. W przypadku opisanym w ust. 6 pkt 1), 2), 3) i 4) DZIERŻAWCA zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od wezwania przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO do tej czynności.
8. W przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 3,4,5,6 z przyczyn niezależnych od WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo zatrzymać zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego netto (bez podatku VAT), wpłacone najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

§5

1. Po ustaniu niniejszej umowy DZIERŻAWCA ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy WYDIERŻAWIAJĄCEMU za protokołem zdawczo – odbiorczym, uporządkowany i w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do zapłaty WYDIERŻAWIAJĄCEMU wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 150% stawek, określonych w § 3 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości oraz ponosić koszty i opłaty zgodnie z § 3 ust. 2.
3. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 niniejszej umowy.

§6

Do obowiązków DZIERŻAWCY należeć będzie:

- 1) DZIERŻAWCA jest zobowiązany uzyskać wszelkie zgody i zezwolenia wymagane przez prawo związane z działalnością prowadzoną na przedmiocie dzierżawy.
- 2) DZIERŻAWCA zobowiązany jest do prowadzenia na przedmiocie dzierżawy płatnego parkingu niestrzeżonego przeznaczonego dla samochodów osobowych w śródmiejskiej strefie płatnego parkowania (podstrefa „E”), stosując się do zapisów uchwał Rady Miasta Zakopane w sprawie ustalenia strefy płatnego parkowania oraz śródmiejskiej strefy płatnego parkowania pojazdów samochodowych, wysokości opłat za parkowanie pojazdów na drogach publicznych w granicach Miasta Zakopane oraz określenia sposobu pobierania opłat, w szczególności Uchwały nr XX/219/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 23 października 2025r., Uchwały nr XXI/230/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 listopada 2025r. oraz do zapisów art. 13 ust. 3 pkt 1 lit. e ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r., zwalniającego z opłat za postój na drogach publicznych w śródmiejskich strefach płatnego parkowania pojazdy elektryczne, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 11 stycznia 2018r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych.
Warunkiem jest, aby pojazdy elektryczne spełniały kryteria zawarte w definicji elektromobilności i paliw alternatywnych, co oznacza, że muszą być zasilane wyłącznie energią elektryczną gromadzoną poprzez podłączenie do zewnętrznego źródła zasilania.
- 3) DZIERŻAWCA zobowiązany jest do ustawiania samochodów osobowych w sposób nieblokujący jezdni i zjazdów do nieruchomości.
- 4) DZIERŻAWCA pobierać będzie opłaty za parkowanie pojazdów w wysokości:
 - a) opłata minimalna **4,00 zł**
 - b) za pierwszą godzinę postoju **6,00 zł**
 - c) za drugą godzinę postoju **7,00 zł**
 - d) za trzecią godzinę postoju **8,20 zł**
 - e) za czwartą i kolejne godziny postoju **6,00 zł**

Sposób pobierania opłaty w podstrefie „E”:

- a) Wniesienie opłaty minimalnej uprawnia do postoju **do 30 minut**.
- b) Osoby parkujące pojazdami o numerach rejestracyjnych **KTT** uprawnione są do jednokrotnego w danym dniu na obszarze podstrefy „E” śródmiejskiej strefy płatnego parkowania, bezpłatnego postoju przez pierwsze **120 minut**. Opłata za dalszy postój pojazdu będzie naliczana po upływie czasu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.
- c) Opłaty za parkowanie pojazdów samochodowych w śródmiejskiej strefie płatnego parkowania pobiera się od poniedziałku do niedzieli w godzinach od 8:00 do 21:00.
- d) Miejsca do parkowania w śródmiejskiej strefie płatnego parkowania są niestrzeżone.

e) Poboru opłaty parkingowej w podstrefie „E” śródmiejskiej strefy płatnego parkowania dokonują osoby upoważnione przez Zarząd Powiatu Tatrzańskiego. Z chwilą zaparkowania pojazdu w miejscu postojowym i nie później niż po upływie 5 minut od czasu zajęcia miejsca postojowego parkujący otrzymuje kwit z oznaczoną godziną przyjazdu. Kwit umieszcza się w widocznym miejscu za przednią szybą pojazdu, w sposób nie budzący wątpliwości co do jego ważności i umożliwiający odczyt zawartych na nim danych.

f) Uiszczenie opłaty następuje po otrzymaniu paragonu fiskalnego z wyliczoną kwotą opłaty parkingowej.

g) Wprowadza się zerową stawkę opłaty za parkowanie w śródmiejskiej strefie płatnego parkowania dla:

- pojazdów jednostek budżetowych i zakładów budżetowych Miasta Zakopane na podstawie identyfikatorów lub pojazdów oznakowanych zewnętrznie,
- pojazdów jednostek budżetowych i zakładów budżetowych Powiatu Tatrzańskiego oznakowanych zewnętrznie,
- osób posiadających kartę parkingową w rozumieniu ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, jeżeli pojazd oznaczony kartą parkingową zaparkowany jest na zastrzeżonym stanowisku postojowym, oznakowanym znakiem D-18a "parking - miejsce zastrzeżone" z tabliczką T-29,
- inwalidów wojennych,
- pogotowia oświetleniowego działającego na zlecenie zarządcy drogi,
- służb oczyszczania w trakcie wykonywania usług,
- instytucji obsługujących przewóz osób niepełnosprawnych mających trudność w poruszaniu się podczas czynności statutowych pojazdami samochodowymi zewnętrznie oznakowanych,
- pojazdów służb komunalnych (pogotowie gazowe, energetyczne, ciepłownicze, wodno-kanalizacyjne) podczas usuwania skutków awarii zgłoszonych zarządcy drogi.

Uprawnienie, o którym mowa w pkt. g) obejmuje jeden samochód.

- 5) DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do wywieszenia w widocznym miejscu na terenie parkingu cennika opłat za parkowanie wraz z informacją dotyczącą zasad pobierania opłat i korzystania z parkingu, formy płatności oraz konieczności umieszczenia kwitu z oznaczoną godziną przyjazdu w widocznym miejscu za przednią szybą pojazdu.
- 6) DZIERŻAWCA zobowiązuje się do utrzymywania na swój koszt czystości na parkingu zarówno latem jak i zimą poprzez wykonywanie niezbędnych prac porządkowych jak zamykanie, odśnieżanie, usuwanie śliskości oraz do indywidualnego przekazywania odpadów z terenu parkingu na zasadach obowiązujących przepisów ustaw o odpadach i utrzymaniu czystości i porządku w gminach (złożenie stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi). DZIERŻAWCA jest zobowiązany do utrzymania czystości i sprzątnięcia śmieci na jezdni, chodniku i przyległej skarpie oraz do odśnieżania i usuwania śliskości z miejsc parkingowych oraz przyległego chodnika.
- 7) Pracownicy parkingu zobowiązani są nosić kamizelki ochronne (z elementami odbłaskowymi) z napisem „OBSŁUGA PARKINGU” oraz identyfikatory zawierające nazwę DZIERŻAWCY.
- 8) DZIERŻAWCA ponosić będzie odpowiedzialność przed WYDZIERŻAWIAJĄCYM oraz organami kontroli za wszelkie nieprawidłowości związane z prowadzoną przez DZIERŻAWCĘ działalnością, a wszelkie stwierdzone nieprawidłowości usuwać będzie na własny koszt.
- 9) DZIERŻAWCA odpowiada za stan bezpieczeństwa na przedmiotowym terenie i ponosi całkowitą odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich, a zwłaszcza wobec korzystających z parkingu, w tym z tytułu szkód wynikłych z uszkodzeń pojazdów i innych zdarzeń losowych.
- 10) Poddanie się kontroli:
 - a) przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w zakresie realizacji przedmiotu umowy,

- b) wszystkich organów uprawnionych do przeprowadzania kontroli zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 11) Po zakończeniu umowy DZIERŻAWCA ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy uporządkowany i w stanie nie pogorszonym.

§7

1. DZIERŻAWCA wpłaci na konto WYDZIERŻAWIAJĄCEGO zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego netto (bez podatku VAT), najpóźniej w dniu podpisania umowy. Zabezpieczenie należytego wykonania podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy.
2. Zabezpieczenie należy wnieść przelewem na konto Starostwa Powiatowego w Zakopanem, nr rachunku: **31 8821 0009 0000 0000 1225 0009**.
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn niezależnych od WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przedmiotowe zabezpieczenie nie podlega zwrotowi.
4. WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo do rozliczenia i potrącenia wszelkich zobowiązań DZIERŻAWCY w stosunku do WYDZIERŻAWIAJĄCEGO z kwoty stanowiącej zabezpieczenie, na co DZIERŻAWCA oświadcza, że wyraża zgodę.
5. DZIERŻAWCA zobowiązany jest uzupełnić zabezpieczenie do kwoty w wysokości dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego netto (bez podatku VAT) w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od WYDZIERŻAWIAJĄCEGO pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić zabezpieczenie, pod rygorem wypowiedzenia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO umowy dzierżawy w trybie określonym w § 4 ust. 6 pkt 2) niniejszej Umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. Z chwilą zdania przedmiotu dzierżawy za protokołem zdawczo – odbiorczym zabezpieczenie zostanie pomniejszone o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócone DZIERŻAWCY.

§8

DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody mogące powstać w wyniku prowadzonej przez DZIERŻAWCĘ działalności na sumę minimum 100 tys. zł i dostarczenia WYDZIERŻAWIAJĄCEMU kopii polisy ubezpieczeniowej w terminie do dnia podpisania umowy oraz utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

§9

1. DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności – Ustawy z dnia 20 czerwca 1997 roku – Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1251 z późn. zm.).
2. DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bhp, ochrony mienia oraz ochrony środowiska, a w przypadku uchybień stwierdzonych przez organy kontrolne ponosi odpowiedzialność finansową i prawną z tego tytułu.
3. DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.

§10

1. DZIERŻAWCA nie może dokonywać zmiany przeznaczenia dzierżawionego terenu, jak również nie może zmieniać rodzaju wykonywanej działalności bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wyrażonej na piśmie, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

2. DZIERŻAWCA nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
3. DZIERŻAWCA nie może dopuszczać do parkowania pojazdów niezgodnie z obowiązującą organizacją ruchu.

§11

WYDZIERŻAWIAJĄCY nie dopuszcza możliwości usytuowania parkomatów do obsługi dzierżawionego terenu.

§12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności .

§13

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi DZIERŻAWCA.

§14

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§15

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla DZIERŻAWCY, trzy egzemplarze dla WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: