

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

.....
.....
.....

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 2025r. poz. 889) sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym drogi powiatowej 1648K ul. Oswalda Balzera z wyznaczonymi parkingami o pojemności 157 miejsc dla samochodów osobowych, zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu.

§2

Przedmiotem dzierżawy jest część gruntów położonych w pasie drogowym drogi powiatowej nr 1648K ul. Oswalda Balzera od km 5+206 do km 5+665 (Brzeziny), poza strefą płatnego parkowania, z przeznaczeniem na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu. Teren będący przedmiotem dzierżawy przewidziany jest na parking dla samochodów osobowych zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu. Szacunkowa ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi 157 miejsc (w tym 6 stanowisk dla oznakowanych pojazdów osób niepełnosprawnych).

§3

1. DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do zapłaty WYDZIERŻAWIAJĄCEMU miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości **netto** (słownie:netto) powiększonego o ustawowy podatek VAT, co stanowi kwotę **brutto** (słownie:brutto).
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 7 dni od daty zawarcia umowy.
5. Termin płatności faktur wynosić będzie 14 dni od daty wystawienia.
6. Zapłata następować będzie przelewem na konto WYDZIERŻAWIAJĄCEGO **42 8821 0009 0000 0000 1225 0005**.
7. W razie zwłoki w zapłacie WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie naliczał za okres zwłoki odsetki ustawowe, a DZIERŻAWCA uzna je za bezsporne.
8. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany narastająco raz w roku, w oparciu o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Czynsz określony z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji obowiązywać będzie począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został ogłoszony wskaźnik. WYDZIERŻAWIAJĄCY poinformuje o zmianie czynszu pisemnie. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga aneksu do umowy.

§4

1. Umowa obowiązuje w terminie od dnia **podpisania umowy** do dnia **31 grudnia 2029r.**
2. WYDZIERŻAWIAJĄCY przekaze 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) 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, a w szczególności zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, będzie poddzierżawiał, podnajmował, użyczał grunt w celu prowadzenia działalności gospodarczej oraz w przypadku dopuszczenia do parkowania pojazdów powyżej 2,5 tony i pobierania opłat z tego tytułu.
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 WYDZIERŻAWIAJĄCEMU 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 WYDZIERŻAWIAJĄCEMU wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 150% stawek, określonych w § 3 ust. 1 i 2, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.
3. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 niniejszej umowy.

§6

1. 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 godzinach, o których mowa w ust. 1 niniejszych warunków przetargu.
 - 3) DZIERŻAWCA pobierać będzie opłaty – maksymalny koszt opłaty za korzystanie z miejsca postojowego wynosi dla pojazdu osobowego 45,00 zł brutto (słownie: czterdzieści pięć złotych 00/100 brutto), jako opłata jednorazowa obowiązująca w dacie zakupu.
 - 4) DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do wywieszenia w widocznym miejscu na terenie parkingu **cennika opłat** za parkowanie (w ilości min. 2 szt.) wraz z informacją dotyczącą w szczególności **zasad pobierania opłat, formy płatności oraz ilości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych**.
 - 5) DZIERŻAWCA zobowiązuje się do utrzymywania na swój koszt czystości na parkingu zarówno latem jak i zimą poprzez wykonywanie niezbędnych prac porządkowych jak zamiatanie, 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 również w obrębie dzierżawanego terenu w odległości 3 m. Uwaga – śnieg z parkingu nie może być składowany na terenie Tatrzańskiego Parku Narodowego.
 - 6) Pracownicy parkingu zobowiązani są nosić kamizelki ochronne (z elementami odbłaskowymi) z napisem „OBSŁUGA PARKINGU” oraz identyfikatory zawierające nazwę DZIERŻAWCY. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do pełnienia stałego nadzoru nad osobami obsługującymi parking.
 - 7) 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.
 - 8) 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.

- 9) 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.
- 10) Po zakończeniu umowy DZIERŻAWCA ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy uporządkowany i w stanie nie pogorszonym.

§7

- 1) DZIERŻAWCA wygrywający przetarg **wpłaca 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 2024r. 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 ponowi 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 powyżej 2,5 tony i pobierania opłat z tego tytułu.

§11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności .

§12

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi DZIERŻAWCA.

§13

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§14

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: