

DRUK NR 85

**UCHWAŁA NR .....  
Rady Powiatu Tatrzańskiego  
z dnia .....2025 r.**

w sprawie: **wyrażenia zgody na zmianę umowy dzierżawy**

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U z 2024r. poz. 107 z późn.zm.) oraz art. 37 ust. 4 o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.) **RADA POWIATU TATRZAŃSKIEGO** uchwala, co następuje:

**§1**

Wyraża się zgodę Dyrektorowi Tatrzańskiej Agencji Rozwoju, Promocji i Kultury na zmianę treści umowy dzierżawy zawartej w dniu 28 grudnia 2023r. ze Spółką Polskie Koleje Linowe S.A. z siedzibą w Zakopanem, nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Tatrzańskiego położonej w Zakopanem, w obrębie 4 składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 162/18, 162/17, 163/4 o łącznej powierzchni 1,5137 ha, opisanych w księdze wieczystej numer NS1Z/0000195/1, stanowiącej tzw. Plac pod Gubałówką.

**§2**

Treść tekstu jednolitego zmienionej umowy dzierżawy stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§3**

Wykonanie Uchwały zleca się Zarządowi Powiatu.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Zakopanem.

STAROSTWO POWIATOWE  
w ZAKOPANEM  
BIURO RADY

wzięto dnia 16.04.25r.  
podpis [podpis]

Pod względem  
formalno-prawnym  
bez zastrzeżeń

GŁÓWNY SPECJALISTA  
W ZESPOLE RADCÓW PRAWNYCH  
[podpis]  
dr n. pr. Anna Kłosowska-Gandera

## TEKST JEDNOLITY

### UMOWY DZIERŻAWY

ZMIENIONEJ ANEKSEM Z DNIA ..... 2025 ROKU

#### §1

#### Oświadczenia

- I      TARPİK oświadcza, że Powiat Tatrzański jest właścicielem nieruchomości położonej w **Zakopanem**, w obrębie **4** (czwartym), składającej się z działek ewidencyjnych o numerach **162/18** (sto sześćdziesiąt dwa łamane przez osiemnaście), **162/17** (sto sześćdziesiąt dwa łamane przez siedemnaście) i **163/4** (sto sześćdziesiąt trzy łamane przez cztery) o łącznej powierzchni **1,5137** ha (jeden hektar i pięć tysięcy sto trzydzieści siedem metrów kwadratowych), opisanej w księdze wieczystej numer **NS1Z/00000195/1** (N S jeden Z łamane zero zero zero zero zero jeden dziewięć pięć łamane jeden), stanowiącej tzw. Plac pod Gubałówką oznaczonej szczegółowo na Załączniku nr 1 (dalej łącznie „**Nieruchomość**”); -----
- II.     TARPİK oświadcza, że swój tytuł prawny do Nieruchomości umożliwiającą zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy wywodzi z następujących okoliczności: -----
- a.      zgodnie z uchwałami Rady Powiatu Tatrzańskiego w sprawie wyposażenia w majątek Tatrzańskiej Agencji Rozwoju, Promocji i Kultury w Zakopanem (i) z dnia 28 lutego 2007r. - Uchwała Nr IV/29/07, (ii) z dnia 31 sierpnia 2007r. - Uchwała Nr IX/77/07, oraz (iii) z dnia 27 listopada 2015r. - Uchwała Nr IX/80/15, TARPİK jest wyposażony w nieruchomości położone w Zakopanem (uchwały stanowią **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy), ---
- b.      na podstawie uchwał wskazanych w punkcie a/ powyżej, TARPİK przysługuje prawo dysponowania Przedmiotem Dzierżawy, o którym mowa w §2 poniżej, w zakresie wynikającym z postanowień niniejszej Umowy, ---
- c.      uchwałą nr L/355/23 z dnia 07 grudnia 2023r. Rada Powiatu Tatrzańskiego wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy Nieruchomości i zezwoliła na zawarcie przez TARPİK umowy dzierżawy Nieruchomości na czas oznaczony 30 lat ze spółką Polskie Koleje Linowe S.A. z siedzibą w Zakopanem (nr KRS 0000429345) w trybie bezprzetargowym. Uchwała opisana w niniejszym punkcie stanowi **Załącznik nr 2**, do niniejszej Umowy, -----

- d. informacja o przeznaczeniu Nieruchomości do oddania w dzierżawę została podana do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.-----
- III. Strony oświadczają, że znana jest im treść wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, których odpisy stanowią **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.-----
- IV. TARPik oświadcza ponadto, że:-----
- a. wyżej opisany stan prawny Nieruchomości od dnia wydania powołanych odpisów z ksiąg wieczystych do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie, a Powiat Tatrzański ani żadne inne podmioty do dnia dzisiejszego nie złożyły nowych wniosków do tych ksiąg wieczystych;-----
- b. Nieruchomość stanowi utwardzony plac wraz z urządzeniami infrastruktury tj. podziemne i naziemne uzbrojenie terenu,-----
- c. według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy, TARPik oświadcza, że w stosunku do Nieruchomości nie toczy się postępowanie egzekucyjne i nie ma wiedzy o takim postępowaniu;-----
- d. TARPik uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa zgody odpowiednich organów konieczne do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy, a w szczególności na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rada Powiatu Tatrzańskiego podjęła uchwałę, o której mowa w § 1 pkt. II lit o wyrażeniu zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy Nieruchomości i zezwoliła na zawarcie przez TARPik umowy dzierżawy Nieruchomości na czas oznaczony 30 lat ze spółką Polskie Koleje Linowe S.A. z siedzibą w Zakopanem (nr KRS 0000429345) w trybie bezprzetargowym , oraz oświadcza, że na zawarcie niniejszej Umowy TARPik nie jest zobowiązany do uzyskania żadnej innej dodatkowej zgody osób trzecich;-----
- e. zapoznał się z treścią Statutu PKL;-----
- f. nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegokolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające lub utrudniające realizację postanowień niniejszej Umowy, jak również według jego wiedzy żadna osoba trzecia nie korzysta bezumownie z Przedmiotu Dzierżawy;-----
- g. wedle jego najlepszej wiedzy, nie występują okoliczności, w tym w zakresie stanu faktycznego, dotyczące Przedmiotu Dzierżawy, które uniemożliwiałyby wykonywanie przez PKL prawa dzierżawy Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z niniejszą Umową;-----
- h. TARPik nie są znane żadne przypadki naruszenia przepisów ochrony środowiska, które powodowałyby niezgodność stanu Nieruchomości z obowiązującymi przepisami prawa lub które przesądzałyby o nienadawaniu się Nieruchomości do korzystania przez PKL w sposób zgodny z niniejszą

Umową, oraz że TARPik nie ma wiedzy o żadnych zanieczyszczeniach, odpadach ani o substancjach niebezpiecznych dla środowiska, które znajdowałyby się na terenie Nieruchomości (zarówno na jej powierzchni, jak i pod jej powierzchnią). -----

- V. PKL oświadcza, że: -----
- a. w stosunku do PKL nie toczy się postępowanie likwidacyjne, układowe z wierzycielami lub restrukturyzacyjne, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości PKL lub wszczęcie postępowania układowego wobec PKL;-----
  - b. informacje zawarte w odpisie z rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie nie uległy żadnym zmianom od dnia wydania odpisu okazanego przy niniejszej Umowie; -----
  - c. zapoznał się z przeznaczeniem Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.-----
- VI. Strony oświadczają, że Dzierżawca znajduje się w posiadaniu przedmiotu dzierżawy na podstawie dotychczasowej umowy dzierżawy zawartej dnia 30 czerwca 2021 r. nr 03/2021. PKL oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym Nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.-----

## §2 Dzierżawa

1. TARPik oddaje PKL Nieruchomość w dzierżawę, do używania i pobierania pożytków, a PKL przyjmuje Nieruchomość w dzierżawę i jest obowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu, o którym mowa w § 9 niniejszej Umowy. Dzierżawa obejmuje całą Nieruchomość opisaną w § 1 pkt I. niniejszej Umowy wraz ze wszystkimi urządzeniami znajdującymi się w i na Nieruchomości, w tym w szczególności wraz z urządzeniami infrastruktury tj. podziemne i naziemne uzbrojenie terenu. Dzierżawa obejmuje również budowle, obiekty i infrastrukturę, które zostaną wykonane przez Dzierżawcę na Nieruchomości i staną się jej częściami składowymi. -----
2. Nieruchomość wraz ze wszystkimi znajdującymi się w, nad i na niej budowlami, obiektami i urządzeniami, w szczególności urządzeniami infrastruktury, w tym tymi, które zostaną wykonane przez Dzierżawcę na Nieruchomości i staną się jej częściami składowymi - zwana jest w niniejszej Umowie łącznie „**Przedmiotem Dzierżawy**”. -
3. W ramach dzierżawy, PKL jest uprawniony do pobierania pożytków i korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w celach związanych z urządzeniem i utrzymaniem miejsc postojowych dla pojazdów lub prowadzeniem innej działalności, przygotowaniem, utrzymaniem, i udostępnieniem Przedmiotu Dzierżawy na cele zgodne z przedmiotem działalności PKL określonym poprzez kody PKD wskazane w statucie PKL. W ramach dzierżawy, PKL jest również uprawniony do wykonywania prac zabezpieczających, konserwacyjnych, remontowych, montażowych, odbudowy,

nadbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących na Nieruchomości budowli, obiektów, urządzeń w tym urządzeń infrastruktury - na warunkach wynikających z niniejszej Umowy. -----

4. Dzierżawca zobowiązany jest do wyznaczenia miejsc parkingowych dla pracowników Szpitala Specjalistycznego Chorób Płuc „Odrodzenie” im. Klary Jelskiej. Dzierżawca podejmie starania, aby jego działalność w jak najmniejszym stopniu wpływała na funkcjonowanie w/w Szpitala. -----
5. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres 30 (trzydziestu) lat od daty jej podpisania i wygasa z dniem dwudziestego ósmego grudnia dwa tysiące pięćdziesiątego trzeciego roku (28-12-2053 r.). -----
6. PKL ma prawo oddawać całość lub część Przedmiotu Dzierżawy w najem, poddzierżawę lub użyczenie osobie trzeciej w celach wskazanych w ust. 4 niniejszego paragrafu. Oddanie całości lub części Przedmiotu Dzierżawy w najem, poddzierżawę lub użyczenie osobie trzeciej wymaga poinformowania Wydierżawiającego, przy czym nie wymaga informowania Wydierżawiającego zawarcie takich umów na okres nie dłuższy niż 1 rok. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego za wykonanie niniejszej Umowy pomimo faktu poddzierżawienia, użyczenia lub najmu osobom trzecim. -----
7. PKL uprawniony jest do umieszczenia wewnątrz i na zewnątrz obiektów budowlanych znajdujących się na Nieruchomości, w tym budynków wszelkich oznaczeń identyfikujących i reklamowych dotyczących PKL oraz innych podmiotów wedle uznania PKL lub z nim współpracujących, z zachowaniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. -----
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności związanej z działalnością prowadzoną przez PKL w Przedmiocie Dzierżawy, w tym nie odpowiada za szkody związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań PKL dotyczących miejsc postojowych dla pojazdów lub innej działalności prowadzonej przez Dzierżawcę lub jego podwykonawców w ramach dzierżawy. Dzierżawca zwolni Wydierżawiającego z odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z roszczeń osób trzecich związanych z w/w działalnością prowadzoną w Przedmiocie Dzierżawy oraz pokryje we własnym zakresie wynikające z nich koszty. -----
9. Wydierżawiający nie odpowiada za wynikające z przepisów prawa obowiązki związane z prowadzeniem przez PKL w Przedmiocie Dzierżawy działalności polegającej na prowadzeniu na niej miejsc postojowych dla pojazdów lub innej działalności, o której mowa w §2 ust. 3 niniejszej Umowy, w tym nie odpowiada za uzyskanie zezwoleń, opinii, certyfikatów, zgód itp. wymaganych dla tego rodzaju działalności. TARPik zobowiązuje się jednak do współdziałania z PKL w dobrej wierze, w zakresie w jakim wymagane jest uzyskanie zezwoleń, opinii, certyfikatów, zgód itp. właściciela nieruchomości lub Wydierżawiającego. -----
10. Wszystkie usługi i dostawy, a także inne świadczenia lub zobowiązania związane z działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy, Dzierżawca zapewni/wykona i opłaci we własnym zakresie, w szczególności poprzez zawarcie

umów bezpośrednio z ich dostawcami lub podjęcie odpowiednich czynności przed organami państwowymi lub samorządowymi. W szczególności dotyczy to: -----

- a. przeglądów i serwisowania urządzeń i instalacji opisanych w ust. 2 niniejszego paragrafu, -----
  - b. opłat należnych STOART, ZAIKS, ZAPA i innym organizacjom, o których mowa w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, abonamentu RTV, opłaty klimatycznej, -----
  - c. uzyskania zezwoleń/koncesji, w tym na sprzedaż alkoholu, -----
  - d. dostarczania mediów do Nieruchomości. -----
11. Na podstawie art. 2 ust. 2a ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn.zm), Strony uzgadniają, iż w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca jest podmiotem obowiązany do wykonania obowiązków wynikających z w/w ustawy a dotyczących odpadów, w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę dotyczącą wywozu śmieci lub złożyć deklarację dotyczącą wywozu śmieci. -----
12. Dzierżawca nie jest uprawniony do obciążania Nieruchomości na zabezpieczenie zawieranych przez niego umów kredytów. -----
13. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt Przedmiotu Dzierżawy od pożaru, powodzi, zalania i innych zdarzeń losowych i utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy. Suma ubezpieczenia nie może być niższa niż wartość rynkowa Przedmiotu Dzierżawy. Na każde żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca przekaże mu kserokopię polisy ubezpieczeniowej wraz z dowodem opłacenia składki. -----

### §3

#### Inwestycja

1. Mając na uwadze zwiększenie konkurencyjności Miasta Zakopane, usprawnienie komunikacji oraz dotychczasową współpracę Stron, Strony zgodnie postanawiają, że na żądanie Dzierżawcy w terminie 30 dni od daty zgłoszenia tego żądania, Strony zawrą aneks do niniejszej Umowy, w którym określą zakres i sposób finansowania realizacji przez Dzierżawcę inwestycji na Przedmiocie Dzierżawy polegającej na budowie parkingu wielopoziomowego z placem wielofunkcyjnym wraz z elementami służącymi do reaktywacji narciarstwa na południowym zboczu Gubałówki (dalej: „**Inwestycja**”) oraz termin jej wykonania i sposób rozliczenia nakładów. Dzierżawca jest uprawniony do żądania zawarcia aneksu do niniejszej Umowy pod następującymi warunkami (i) wejdą w życie zmiany dotychczas obowiązujących postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości umożliwiające realizację Inwestycji („**Zmiana MPZP**”), a także (ii) Dzierżawca uzyska pozytywną analizę w przedmiocie opłacalności Inwestycji oraz uzyska decyzję o finansowaniu Inwestycji przez Polski Fundusz Rozwoju S.A. Dzierżawca jest uprawniony do żądania zawarcia aneksu do niniejszej Umowy w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od daty wejścia w życie Zmiany MPZP. W takim

przypadku, Dzierżawca będzie również uprawniony do żądania zawarcia warunkowej umowy dzierżawy pomiędzy Powiatem Tatrzańskim jako wydzierżawiającym i PKL jako dzierżawcą z zastrzeżeniem, że umowa taka będzie zawarta pod warunkiem zawieszającym, że przed upływem okresu obowiązywania niniejszej Umowy dojdzie do wygaśnięcia, rozwiązania, stwierdzenia nieważności lub stwierdzenia nieistnienia tytułu prawnego TARPik lub stwierdzenia, że TARPik nie przysługiwało prawo oddania Nieruchomości w dzierżawę PKL na podstawie niniejszej Umowy. -----

<sup>1</sup> *Niezależnie od powyższego, Wydierżawiający wyraża zgodę na wybudowanie na Nieruchomości przez Dzierżawcę lub na jego zlecenie hali widowiskowej z częścią przeznaczoną na cele usługowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (dalej jako „Obiekt”) oraz na oddanie przez PKL podmiotowi należącemu do grupy PKL, w szczególności spółce PKL Adventure Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zakopanem w najem Obiektu po jego wybudowaniu. Wszelkie nakłady związane z wybudowaniem Obiektu zostaną poniesione przez Dzierżawcę. Dzierżawca oświadcza, że realizacja Obiektu o którym mowa § ust.1<sup>1</sup> będzie zgodna z obowiązującymi na tym terenie postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie będzie naruszała Inwestycji, o której mowa w § 3 ust. 1 czyli budowy parkingu wielopoziomowego z placem wielofunkcyjnym wraz z elementami służącymi do reaktywacji narciarstwa na południowym zboczu Gubałówki.*

2. Dzierżawca jest uprawniony do przygotowania na własny koszt koncepcji Inwestycji, na co Wydierżawiający wyraża zgodę. Wydierżawiający wyraża również zgodę na realizację Inwestycji, w tym na uzyskiwanie przez Dzierżawcę we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich decyzji, zgód oraz pozwoleń na realizację Inwestycji i zobowiązuje się do niecofania tej zgody. -----
3. Wydierżawiający udziela niniejszym Dzierżawcy prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego, w celu realizacji Inwestycji **oraz Obiektu**, w szczególności w celu uzyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, zgód, warunków technicznych, warunków przyłączenia do sieci, warunków usunięcia kolizji, opinii komunikacyjnych, innych dokumentów związanych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych oraz korzystaniem z dróg publicznych, i innych aktów potrzebnych dla przygotowania i realizacji Inwestycji **oraz Obiektu**, w tym w zakresie sieci i infrastruktury technicznej, a w szczególności pozwoleń na rozbiórkę, pozwoleń na budowę, decyzji o zezwoleniu na lokalizację lub przebudowę zjazdu z drogi publicznej. -----
4. Wydierżawiający zobowiązuje się powstrzymać od bezpośrednich i pośrednich działań (zarówno prawnych, jak i faktycznych) zmierzających do utrudniania, opóźnienia lub uniemożliwienia przygotowania Inwestycji **oraz Obiektu**, w szczególności zobowiązuje się powstrzymać od wnoszenia jakichkolwiek środków zaskarżenia (w tym odwołań zażaleń, skarg do sądów administracyjnych i skarg kasacyjnych w postępowaniach w sprawie wydania decyzji administracyjnych, postanowień, uzgodnień, zezwoleń dotyczących Inwestycji **oraz Obiektu** (w tym pozwoleń konserwatorskich, pozwoleń na rozbiórkę, pozwoleń na budowę, w tym pozwoleń zamiennych, i pozwoleń na użytkowanie), oraz jakichkolwiek

nadzwyczajnych środków zaskarżenia mających na celu wzruszenie powyższych (w tym wniosków o wznowienie postępowania i wniosków o stwierdzenie nieważności).

5. W przypadku powzięcia przez Dzierżawcę zamiaru realizacji Inwestycji, Strony zobowiązują się do podjęcia rozmów celem zawarcia nowej umowy dzierżawy na okres 30 lat od daty oddania Inwestycji do użytkowania. -----
6. W przypadku, gdy realizacja Inwestycji okaże się: -----
  - (i) niemożliwa z uwagi na brak zapewnienia finansowania przez Polski Fundusz Rozwoju S.A. lub -----
  - (ii) ekonomicznie nieopłacalna z powodu wzrostu kosztów realizacji Inwestycji względem zakładanego przez Dzierżawcę budżetu lub, niezależnego od wyceny generalnego wykonawcy, wzrostu kosztów planowanej Inwestycji, i w związku z tym Dzierżawca odstąpi od zamiaru realizacji Inwestycji po zawarciu niniejszej Umowy,-----

wówczas Dzierżawca będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy zgodnie z §11 poniżej. Jeśli Dzierżawca nie zdecyduje się na wypowiedzenie niniejszej Umowy, wówczas będzie ona obowiązywać bez zmian przez okres na jaki została zawarta, z zastrzeżeniem, że na żądanie jednej ze Stron, Strony przystąpią do negocjacji niniejszej Umowy celem zmiany założeń Inwestycji.-----

7. Do czasu wejścia w życie Zmiany MZPZ, Wydierżawiający udziela niniejszym Dzierżawcy prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego w celu zagospodarowania Nieruchomości, w szczególności w celu uzyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, zgód, warunków technicznych, warunków przyłączenia do sieci, pozwoleń na rozbiórkę, pozwoleń na budowę, decyzji o zezwoleniu na lokalizację lub przebudowę zjazdu z drogi publicznej z zastrzeżeniem, że: (i) wszelkie prace budowlane będą realizowane po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłącznie na koszt i ryzyko PKL oraz (ii) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, PKL na własny koszt i własnym staraniem usunie wszystkie naniesienia i przywróci Nieruchomość do stanu sprzed rozpoczęcia prac budowlanych.-----
8. O ile będzie to konieczne (np. na żądanie organu architektury, nadzoru budowlanego lub wprowadzenia takiego wymogu na skutek zmiany przepisów), TARPİK zobowiązuje się na każde żądanie PKL wystawić i doręczyć PKL w terminie do 14 dni od dnia żądania, o ile do wydania takiego oświadczenia nie będą wymagane uchwały ani zgody organów wewnętrznych lub organów nadzoru lub kontroli TARPİK, stosowne oświadczenie potwierdzające prawo do dysponowania przez PKL Nieruchomością na cele budowlane udzielone w §3 powyżej. W przypadku, gdyby jakiegokolwiek uchwały lub zgody organów wewnętrznych lub organów nadzoru lub kontroli TARPİK były wymagane na złożenie oświadczenia potwierdzającego prawo do dysponowania przez PKL Nieruchomością na cele budowlane, wówczas takie oświadczenie zostanie wystawione i doręczone PKL w terminie do 30 dni od dnia żądania, przy czym TARPİK nie będzie adresatem jakichkolwiek roszczeń ze strony PKL, jeżeli z przyczyn od niego niezależnych stosowne uchwały lub zgody nie zostaną

wydane we wskazanym terminie lub też właściwe organy nie wyrażą stosownych uchwał lub zgód. W przypadku wprowadzenia urzędowego wzoru zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, TARPik będzie zobowiązany do dostarczenia oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie zgodnie z takim wzorem. -----

9. Ani Wyzierzawiający, ani Powiat Tatrzański nie mają obowiązku dokonywania ani ponoszenia kosztów zmian, o których mowa w §3 ust. 7, §5 ust. 1 lit. a. i b., w tym prac potrzebnych do przystosowania Nieruchomości do zamierzonej działalności Dzierżawcy, w tym tych określonych w koncepcji Inwestycji, także tych o trwałym charakterze. -----

#### **§4 Nakłady**

1. Strony ustalają, iż sposób rozliczenia nakładów poniesionych na Inwestycję zostanie szczegółowo określony w aneksie, o którym mowa w § 3 ust. 1 powyżej. -----
2. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w aneksie do niniejszej Umowy, w przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub Wyzierzawiającego przed upływem okresu, o którym mowa w §5 ust. 1 poniżej, Wyzierzawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu nierozliczonych do dnia wypowiedzenia niniejszej Umowy kosztów poniesionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy. -----

#### **§4A Nakłady na Obiekt**

1. *Ani Wyzierzawiający, ani Powiat Tatrzański nie mają obowiązku dokonywania ani ponoszenia kosztów wybudowania Obiektu o którym mowa § 3 ust. 1<sup>a</sup> umowy.*
2. *Strony ustalają następujące zasady rozliczania nakładów czynionych przez PKL na Obiekt o którym mowa w § 3 ust. 1<sup>a</sup> Umowy:*
  - a. nakłady dokonywane w trakcie obowiązywania Umowy będą amortyzowane zgodnie z zasadami rachunkowości w okresie nie dłuższym niż czas, na jaki została zawarta niniejsza Umowa;*
  - b. w przypadku, gdy niniejsza Umowa zakończy się (będzie wypowiedziana, wygaśnie, zostanie stwierdzona jej nieważność itp.) przed upływem okresu, wskazanego w § 2 ust. 5 niniejszej Umowy PKL wedle własnego wyboru: (i) pozostawi nakłady na Nieruchomości a Wyzierzawiający zwróci Dzierżawcy kwotę odpowiadającą ich wartości z chwili poniesienia (udokumentowaną np. w kosztorysie powykonawczym, fakturami VAT lub innymi dokumentami) pomniejszoną o sumę dokonanych przez PKL odpisów amortyzacyjnych lub (ii) zdemontuje nakłady i usunie całe wyposażenie i przynależności Obiektu. Termin zwrotu oraz ewentualne formy rozliczenia nakładów zostaną odrębnie uzgodnione przez Strony w terminie 6 miesięcy od daty zakończenia obowiązywania Umowy; Strony zobowiązują się do podjęcia wszelkich czynności mających na celu polubowne rozliczenie nakładów. W przypadku braku dojścia do porozumienia, kwota odpowiadająca opisanej powyżej*

*wartości niezamortyzowanych nakładów zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 1 roku od upływu w/w 6-miesięcznego terminu;*

- c. W przypadku, gdy niniejsza Umowa zakończy się po upływie okresu, wskazanego w § 2 ust. 5 niniejszej Umowy, Dzierżawca ma prawo, wedle własnego wyboru, do (i) pozostawienia nakładów na Nieruchomości (w takim przypadku Wydierżawiający zatrzymuje nakłady i ulepszenia dokonane przez PKL bez konieczności zapłaty ich wartości na rzecz PKL) lub zdemontowania Obiektu i/lub zatrzymania jego przynależności i wyposażenia;  
W żadnym przypadku Wydierżawiającemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.*

## **§5**

### **Zmiany**

1. W razie Zmiany MPZP, z zastrzeżeniem wszelkich ograniczeń wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa oraz pod warunkiem uzyskania przez PKL na własny koszt wymaganych prawem decyzji administracyjnych, PKL będzie uprawniona do dokonywania wszelkich zmian w Przedmiocie Dzierżawy, w tym zmian naruszających jego substancję lub przeznaczenie, co w szczególności oznacza, że PKL będzie uprawniona do swobodnego wykonywania czynności takich jak: -----
  - a. budowa, remont, rozbudowa, odbudowa, nadbudowa, przebudowa lub rozbiórka istniejących obiektów i urządzeń; -----
  - b. budowa lub montaż nowych budynków, budowli, infrastruktury lub innych obiektów i urządzeń przy czym szczegółowy zakres nakładów i prac zostanie określony w aneksie, o którym mowa w § 3 ust 1 powyżej. -----
2. Wydierżawiający ma prawo do wskazania osoby, która działając w jego imieniu będzie miała wgląd do dokumentacji dotyczącej realizacji zmian, o których mowa w ust. 1 powyżej prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych. Osoba ta będzie również uprawniona do wstępu na teren budowy, udziału o odbiorach częściowych i odbiorze końcowym oraz do zgłaszania Dzierżawcy ewentualnych uwag w tym zakresie. -----

## **§6**

### **Współpraca**

1. Strony zgodnie oświadczają iż dążąc do maksymalizowania potencjału Powiatu Tatrzańskiego i PKL zobowiązują się do zawarcia dodatkowej umowy sponsorskiej pomiędzy PKL i TARPİK, w której określą szczegółowy zakres współpracy i wartość pakietu sponsorskiego. -----
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powyżej, zostanie zawarta w terminie do miesiąca od daty zawarcia niniejszej Umowy na czas określony nie krótszy niż 5 lat. -----

## **§7**

### **Zobowiązania TARPİK**

TARPiK zobowiązany jest do:-----

- a) niedokonywania czynności, które mogłyby utrudniać PKL użytkowanie, korzystanie lub pobieranie pożytków z Przedmiotu Dzierżawy lub wykonywanie jakiegokolwiek innego prawa wynikającego z niniejszej Umowy lub przepisów prawa;-----
- b) nieczynienia jakichkolwiek nakładów na Przedmiot Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody PKL. W przypadku poczynienia takich nakładów bez pisemnej zgody PKL, TARPiK nie przysługuje roszczenie o zwrot ich wartości; -----
- c) niezwłocznego informowania PKL o wszelkich przypadkach zgłoszenia praw lub roszczeń osób trzecich do Przedmiotu Dzierżawy, o których TARPiK poweźmie wiedzę;-----
- d) współdziałania z PKL w toku postępowań toczących się z udziałem Powiatu Tatrzańskiego lub TARPiK, a mogących mieć wpływ na sytuację prawną PKL i korzystanie przez PKL z Przedmiotu Dzierżawy;-----
- e) współpracy z PKL w najszerszym możliwym zakresie w cel' zachowania lub ochrony uprawnień PKL wynikających z niniejsze Umowy i przepisów prawa, z prawem TARPiK do zwrotu poniesionych przez niego, udokumentowanych i uprzednio zaakceptowanych przez PKL kosztów, jeżeli udzielenie wsparcia i współpraca z PKL będzie wymagała poniesienia kosztów, w tym w szczególności udostępniania, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa, informacji, oryginałów lub odpisów wszystkich żądanych przez PKL dokumentów dotyczących Nieruchomości, koniecznych lub celowych do użytkowania, korzystania, pobierania pożytków przez PKL z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami niniejszej Umowy, w tym w zakresie realizacji wszelkich robót budowlanych, składania oświadczeń, potwierdzania zgody na realizację robót budowlanych przez PKL wobec wszelkich właściwych organów, inspekcji, dostawców mediów. TARPiK może jednak uzależnić powyższą współpracę lub udzielenie wsparcia od uprzedniego pokrycia przez PKL wskazanych wyżej kosztów;-----

## **§8**

### **Zwrot Przedmiotu Dzierżawy**

Po ustaniu niniejszej Umowy (wskutek upływu okresu na jaki została zawarta, jej wypowiedzenia lub z innej przyczyny) PKL zwróci Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy uporządkowany i w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z niniejszą Umową. W przypadku niezwrócenia przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy zgodnie ze zdaniem poprzednim, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Nieruchomości. -----

## **§9**

### **Czynsz**

1. PKL zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego („Czynsz”) w następującej wysokości: -----
  - a) 13.025 zł netto (trzynaście tysięcy dwadzieścia pięć złotych) płatne miesięcznie - na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego,
  - b) 50 % zysku netto uzyskanego w rocznym okresie rozliczeniowym przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy z tytułu prowadzonej działalności opisanej szczegółowo w § 2 niniejszej Umowy z wyłączeniem działalności **Obiektu**, przy czym Strony ustalają, że okres rozliczeniowy to okres od dnia 1 grudnia do 30 listopada roku następnego,
  - c) **50 % zysku netto uzyskanego w rocznym okresie rozliczeniowym przez Dzierżawcę z działalności Obiektu (w tym zysku z wynajmu Obiektu), przy czym Strony ustalają, że okres rozliczeniowy to okres od dnia 1 grudnia do 30 listopada roku następnego, a przy obliczaniu zysku zostaną uwzględnione nakłady związane z wybudowaniem Obiektu, oraz**
  - d) Kwota, o której mowa w ust. 3 poniżej. -----

Czynsz stanowi całkowite wynagrodzenie Wydierżawiającego za prawo do używania i pobierania pożytków z Przedmiotu Dzierżawy i wszelkie inne uprawnienia PKL wynikające z niniejszej Umowy. -----
2. Wysokość zysku o którym mowa w **ust.1 pkt b) oraz c)** będzie określana na koniec każdego okresu rozliczeniowego w raporcie przedstawianym Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę. W terminie do 10 grudnia danego roku, Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu rozliczenie określające wysokość osiągniętego zysku. W terminie 5 dni od dnia otrzymania tego rozliczenia albo od dnia wyjaśnienia ewentualnych Wątpliwości dotyczących przedstawionego rozliczenia, Wydierżawiający wystawi fakturę. -----
3. W ramach Czynszu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu kwoty odpowiadającej wysokości podatku od nieruchomości w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy. Wydatki z tego tytułu stanowić będą koszt związany z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy. -----
4. Wydierżawiający zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej dotyczącej podatku od nieruchomości w Urzędzie Miasta Zakopane w Wydziale Finansowo - Budżetowym, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych oraz do corocznej zapłaty podatku od nieruchomości zgodnie ze złożoną deklaracją. -----
5. Zniesienie podatku od nieruchomości lub jego wyłączenie wobec Nieruchomości nie stanowi podstawy do podniesienia Czynszu. -----
6. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony postanawiają, że kwota Czynszu nie obejmuje kosztów utrzymania i eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy oraz pozostałych opłat, które dodatkowo ponosił będzie Dzierżawca, np. opłat związanych z energią elektryczną, wywozem śmieci, z usługami telekomunikacyjnymi oraz innych kosztów bezpośrednio generowanych przez Dzierżawcę. -----

7. Z zastrzeżeniem ust. 13 i 14 niniejszego paragrafu, zmiana wysokości Czynszu może nastąpić wyłącznie w drodze podpisania przez Strony aneksu do niniejszej Umowy, na zawarcie którego wydana zostanie zgoda organu właściwego w dacie podpisywania aneksu na podstawie obowiązujących przepisów do wydawania zgód na czynności prawne samorządowych osób prawnych. Strony wyłączają zastosowanie art. 6851 Kodeksu cywilnego. -----
8. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania przez niego faktur bez podpisu odbiorcy oraz wyraża zgodę na przesyłanie przez Wydierżawiającego faktur VAT w formie elektronicznej na adres e-mail: [faktury@pkl.pl](mailto:faktury@pkl.pl). -----
9. Czynsz za dany pełny okres rozliczeniowy opisany w **ust. 1 pkt b) oraz c)** będzie płatny jednorazowo, z zastrzeżeniem ust. 9 poniżej. Zapłata przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego części Czynszu w wysokości kwoty potrzebnej na zapłatę podatku od nieruchomości, o której mowa w **ust. 1 pkt d)** nastąpi w terminie 7 dni przed terminem, w jakim podatek ten będzie płatny przez Wydierżawiającego, pod warunkiem doręczenia PKL prawidłowo wystawionej faktury VAT na co najmniej 21 dni przed terminem płatności podatku. -----
10. W przypadku ustania obowiązywania niniejszej Umowy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, część Czynszu za okres rozliczeniowy będzie należny w wysokości proporcjonalnej do liczby dni trwania stosunku dzierżawy. TARPik dokona korekty Czynszu także w wysokości kwoty potrzebnej na zapłatę podatku od nieruchomości uwzględniając jedynie kwotę przypadającą odpowiednio za okres trwania stosunku dzierżawy i zwróci kwotę nadpłaty PKL. -----
11. Czynsz powiększony zostanie o wartość podatku od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości, w przypadku obowiązku jego naliczenia wynikającego z obowiązujących przepisów. -----
12. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego na fakturze. -----
13. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego TARPik. -----
14. W przypadku zbycia lub utraty przez Wydierżawiającego prawa do oddania części Nieruchomości w dzierżawę, Czynsz zostanie obniżony proporcjonalnie w stosunku do zmiany wielkości udziału/powierzchni Nieruchomości w Przedmiocie Dzierżawy.
15. W przypadku opóźnienia PKL z zapłatą Czynszu przez okres przekraczający 3 miesiące, niezależnie od przyczyny takiego opóźnienia, Wydierżawiający wezwie PKL na piśmie do zapłaty zaległego Czynszu wyznaczając w tym celu dodatkowy, co najmniej 14-dniowy termin wskazując, iż w przypadku braku zapłaty w tym terminie Wydierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy za 6 (sześć-) miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony potwierdzają, że prawo wypowiedzenia umowy nie przysługuje Wydierżawiającemu w przypadku, gdy zapłata na rzecz Wydierżawiającego nie nastąpiła na skutek okoliczności za które odpowiedzialność ponosi Wydierżawiający lub bank prowadzący rachunek bankowy

Wydierżawiającego, w szczególności w przypadku wskazania na fakturze nieprawidłowego numeru rachunku bankowego. -----

16. Część Czynszu określona w **ust. 1 pkt a)** podlegać będzie corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za każdy rok poprzedni. Waloryzacja będzie dokonywana wyłącznie „w górę”. Waloryzacja nie wymaga zmiany niniejszej Umowy (sporządzania aneksu), następuje z mocy samej Umowy i będzie uwzględniana przez Wydierżawiającego w wystawianych fakturach VAT. Waloryzacja następować będzie corocznie z dniem 1 lutego, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie pierwszego pełnego roku kalendarzowego obowiązywania niniejszej umowy. Część Czynsz opisana w **ust. 1 pkt b), c) oraz d)** nie podlegają waloryzacji. -----
17. Strony postanawiają, że jeżeli: (i) na skutek zdarzenia o charakterze siły wyższej (pod pojęciem siły wyższej rozumie się niezależne od Stron obiektywne przeszkody, których następstwom nie można było zapobiec mimo dołożenia należytej staranności, a w szczególności wojnę, klęski żywiołowe, pożary, zalewania, strajki, epidemie itp.), lub (ii) na skutek zakazów, nakazów lub ograniczeń wprowadzonych przez władze lokalne lub centralne np. w związku z pandemią koronawirusa: -----
- a. wprowadzony zostanie zakaz przemieszczania się w innych celach niż konieczne potrzeby, lub -----
- b. PKL nie będzie mógł prowadzić w Przedmiocie Dzierżawy działalności opisanej w §1 i 2 lub prowadzenie tej działalności zostanie ograniczone,-----

to Czynsz dzierżawny należny na podstawie **ust. 1 pkt a), b) oraz c)** za okres w którym zaistniała siła wyższa lub wprowadzono wyżej wspomniane obostrzenia wprowadzone przez władze lokalne lub centralne, zostanie pomniejszony proporcjonalnie w stosunku do ilości dni, w których zaistniały wyżej wspomniane zdarzenia. -----

## **§10**

### **Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy**

1. Za zgodą wyrażoną przez Radę Powiatu Tatrzańskiego w formie uchwały Dzierżawca jest uprawniony do przeniesienia ogółu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz wybranego przez siebie podmiotu spośród należących do grupy kapitałowej PKL w rozumieniu art. 4 pkt 14) ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (w szczególności na PKL HORECA sp. z o.o. z siedzibą w Zakopanem), podmiotu z grupy kapitałowej Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. lub funduszu inwestycyjnego, którego częścią portfela inwestycyjnego zarządza Polski Fundusz Rozwoju S.A. (lub następca prawnego Polskiego Funduszu Rozwoju S.A.), lub funduszu inwestycyjnego, którym zarządza PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., lub spółki portfelowej takich funduszy. -----
2. W razie przejścia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązany jest poinformować pisemnie Wydierżawiającego o tym zdarzeniu prawnym, przedkładając wszelkie dane identyfikujące następcę prawnego niezbędne do wykonywania niniejszej Umowy. -----

## §11

### Prawo wypowiedzenia

1. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą Umowę za 12-miesięcznym okresem wypowiedzenia: -----
  - a. *w przypadku, gdy po upływie 30 (trzydziestu) miesięcy od daty wejścia w życie Zmiany MPZP nie dojdzie do zawarcia aneksu, o którym mowa w paragrafie 3 ust. 1 niniejszej Umowy, przy czym w przypadku uzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę Obiektu, Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę jedynie w odniesieniu do części Nieruchomości nieprzewidzianej do wykorzystania na potrzeby budowy i eksploatacji Obiektu zgodnie z planem zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę; ----*
  - b. w przypadku wypowiedzenia przez PKL umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Zakopanem składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 31/1 i 31/2 zabudowanej budynkiem hotelowym „Wanta” przy ul. Grunwaldzkiej 21 w Zakopanem, zawartej w dniu 28 września 2022 roku pomiędzy TARPik i PKL w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1648/2022 sporządzonego przez Magdalenę Mądry-Pawlikowską, notariusza w Zakopanem, zmienionej następnie umową zmieniającą umowę dzierżawy zawartą w dniu 20 września 2023 roku w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1720/2023 sporządzonego przez Magdalenę Mądry-Pawlikowską, notariusza w Zakopanem lub wypowiedzenia przez PKL umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Zakopanem składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 619 zabudowanej budynkiem hotelowym „Jasny Pałac” przy ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera 24 w Zakopanem, zawartej w dniu 28 września 2022 roku pomiędzy TARPik i PKL w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1653/2022 sporządzonego przez Magdalenę Mądry-Pawlikowską, notariusza w Zakopanem, zmienionej następnie umową zmieniającą umowę dzierżawy zawartą w dniu 20 września 2023 roku w formie aktu notarialnego Rep. A nr 1717/2023 przez Magdalenę Mądry-Pawlikowską, notariusza w Zakopanem, przy czym Wyzierżawiający jest uprawniony do skorzystania z prawa do wypowiedzenia niniejszej Umowy z przyczyny wskazanej w niniejszym punkcie b) w terminie 12 miesięcy od daty wypowiedzenia przez PKL każdej z powyższych umów dzierżawy; po upływie tego terminu uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej Umowy z przyczyny wskazanej w niniejszym punkcie b) wygasa;-----
  - c. w przypadku zbycia co najmniej 50% akcji w kapitale zakładowym Dzierżawcy lub akcji, z których przysługuje co najmniej 50% głosów na walnym zgromadzeniu Dzierżawcy, jeżeli takie zbycie prowadzi do przejęcia kontroli nad Dzierżawcą przez podmiot inny niż: Skarb Państwa, podmiot z grupy kapitałowej Polskiego Funduszu Rozwoju S.A., fundusz inwestycyjny, którego częścią portfela inwestycyjnego zarządza Polski Fundusz Rozwoju S.A. (lub następca prawnego Polskiego Funduszu

Rozwoju S.A.), fundusz inwestycyjny, którym zarządza PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., lub spółka portfelowa takiego funduszu; ---

**d. celowo usunięty**

e. w przypadkach określonych w niniejszej Umowie lub -----

f. w przypadkach określonych przez obowiązujące przepisy prawa. -----

2. Dzierżawca może wypowiedzieć niniejszą Umowę: -----

a. ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w §3 ust. 6 niniejszej Umowy -----

b. za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdy po upływie 10 lat od zawarcia niniejszej Umowy nie dojdzie do Zmiany MPZP; -----

c. za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia umowy poddzierżawy Nieruchomości; -----

d. w przypadkach określonych przez obowiązujące przepisy prawa. -----

## **§12**

### **Postanowienia końcowe**

1. W przypadku, gdyby jakiekolwiek postanowienie niniejszej umowy zostało uznane za nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy i są skuteczne. W takim wypadku postanowienie, które zostało uznane za nieważne lub nieskuteczne będzie uważane za zmienione w taki sposób, aby umożliwić urzeczywistnienie intencji Stron oraz cele ekonomiczne i prawne, które Strony pragnęły osiągnąć poprzez nieważne lub nieskuteczne postanowienie niniejszej umowy. W przypadku wygaśnięcia / rozwiązania / stwierdzenia nieważności/ stwierdzenia nieistnienia lub bezskuteczności niniejszej Umowy dzierżawy przed terminem na który została zawarta, z innej przyczyny niż wypowiedzenie zgodne z jej postanowieniami lub rozwiązanie za porozumieniem stron, Strony zobowiązują się do zawarcia nowej, ważnej umowy, obejmującej Przedmiot Dzierżawy na warunkach jak w niniejszej Umowie, na okres, na jaki miała obowiązywać niniejsza Umowa.-----

2. Wszelkie zawiadomienia i pisma Stron w wykonaniu i na podstawie niniejszej Umowy będą przesyłane na adresy Stron wskazane w komparycji niniejszej Umowy. Strony zobowiązane są niezwłocznie w formie pisemnej zawiadamiać się wzajemnie o każdej zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku zaniechania zawiadomieniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencja nadana na poprzedni adres Strony uważana będzie za skutecznie doręczoną.-----

3. Wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej Umowy, których Strony nie są w stanie rozwiązać polubownie, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla miasta Zakopane. -----

4. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej Umowie, zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego, przy czym Strony wyłączają (lub

modyfikują zgodnie z odpowiednimi postanowieniami Umowy) zastosowanie art. 672, 6851 i 703 Kodeksu cywilnego. -----

5. Jakiegokolwiek zmiany niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----
6. Niniejsza Umowa nie stanowi umowy spółki ani umowy wspólnego przedsięwzięcia joint venture).-----
7. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie praw przysługujących PKL na mocy niniejszej Umowy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. TARPiK zobowiązuje się, że Powiat Tatrzański i TARPiK w terminie do 1 miesiąca sporządzą odrębne dokumenty z podpisem notarialnie poświadczonym w ilości wymaganej do złożenia wniosków do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, w których wyrażą zgodę na wpis do ksiąg wieczystych prawa dzierżawy wynikającego z niniejszej Umowy. Wzór w/w oświadczenia stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy. -----
8. Z uwagi na tajemnicę przedsiębiorcy jakim jest Dzierżawca Strony zobowiązują się nie ujawniać warunków niniejszej Umowy osobom trzecim bez uprzedniej i pisemnej zgody drugiej Strony. Zobowiązanie to nie dotyczy: (i) obowiązku ujawnienia informacji na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, (ii) ujawniania informacji organom oraz doradcom Stron, takim jak w szczególności osoby wykonujące zawód adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub księgowego, jak również (iii) ujawniania informacji organom i podmiotom posiadającym kompetencje kontrolne, nadzorcze, uzgadniające lub opiniujące w stosunku do każdej ze Stron, w szczególności Powiatowi Tatrzańskiemu i jego organom. -----

### §13

#### Wykaz załączników stanowiących integralną część Umowy

**Załącznik numer 1 - uchwała Rady Powiatu z dnia 27 listopada 2015r., -----**

**Załącznik numer 2 - uchwała Rady Powiatu z dnia 07 grudnia 2023r.,-----**

**Załącznik numer 3 - wydruk księgi wieczystej,-----**

**Załącznik numer 4 - wzór oświadczenia.**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 12 pkt 8 ustawy o samorządzie powiatowym rada powiatu jest właściwa do określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Umowa dzierżawy gruntu pod Gubałówką została zawarta dniu 28.12.2023 r. na okres do 28.12.2053 r. Celem zawarcia umowy dzierżawy na plac pod Gubałówką było zorganizowanie parkingu i doprowadzenie do reaktywacji narciarstwa na Gubałówce.

Jednym z warunków uruchomienia nowoczesnego parkingu jest zmiana MPZP, do czego potrzebna jest uchwała Rady Miasta Zakopane. Pomimo upływu prawie 1,5 roku od daty zawarcia umowy dzierżawy, dotychczas nie udało się wprowadzić niezbędnych zmian do planu miejscowego. PKL intensywnie działa jednak w celu umożliwienia budowy parkingu i reaktywacji narciarstwa na Gubałówce, prowadzi rozmowy z właścicielami nieruchomości, zgłasza uwagi do projektu MPZP i planu ogólnego. PKL chce dalej kontynuować dobre zmiany i zagospodarowywać ten teren zgodnie z oczekiwaniami turystów i w zgodzie z obecnymi możliwościami planistycznymi. Oczekując na wprowadzenie planu umożliwiającego docelowe zagospodarowanie Placu pod Gubałówką PKL przedstawił koncepcję hali z multimedialną atrakcją rozrywkowo-edukacyjną opartą o dziedzictwo kulturowe Podhala. Realizacja tego przedsięwzięcia wpisuje się w wizję rozwoju regionu i zwiększy atrakcyjność należącego do Powiatu terenu, niemniej wymaga zmiany umowy dzierżawy z TARPiKiem i zgody na zmiany Rady Powiatu Tatrzańskiego. Koszt atrakcji PKL wyszacował na około 14 mln złotych. Koszty budowy hali multimedialnej poniesie w całości PKL jako dzierżawca nieruchomości.