UCHWAŁA NR 91/2025

ZARZĄDU POWIATU JAWORSKIEGO

z dnia 18 września 2025 r.

w sprawie ogłoszenia I przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Powiatu Jaworskiego, położonej w Jaworze, obręb 5 Przedmieście, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 179/9, na okres 15 lat

Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt. 2, art. 32 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 107 z późn. zm.) oraz art. 25b i art. 37 ust. 4 , art. 38 ust. 1 i 2, art. 40 ust. 1 pkt.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz § 3 ust.1, § 6 ust. 1, § 8 ust.2 i § 16 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213) uchwala się co następuje:

§ 1. 1 Ogłasza się I przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Powiatu Jaworskiego, położonej w Jaworze, obręb 5 Przedmieście, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 179/9 o powierzchni 0,2134 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LE1J/00027693/3.

2. Ustala się cenę wywoławczą miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 31 609,00 zł netto (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięć złotych).

§ 2. Ogłoszenie, o I przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej, o której mowa w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu powierza się Komisji przetargowej w składzie: Przewodniczący: Stanisław Laskowski, Członkowie:Anna Żygadło, Roksana Bartnikowska-Kryszak, Sylwia Kasprzyk, Beata Żydziak

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Środowiska.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu
Powiatu Jaworskiego

Michał Bander

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 91/2025
Zarządu Powiatu Jaworskiego
z dnia 18 września 2025 r.

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

na dzierżawę nieruchomości będącej własnością Powiatu Jaworskiego na okres 15 lat

Zarząd Powiatu Jaworskiego ogłasza I przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Powiatu Jaworskiego, położonej na terenie gminy Jawor, obręb nr 5 Przedmieście, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 179/9 o powierzchni 0,2134 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LE1J/00027693/3, na okres 15 lat.

Opis nieruchomości:
Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w północnej części Jawora, przy ul. Starojaworskiej 7a. Budynek użytkowy, czterokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, o powierzchni zabudowy 691 m ², usytuowany w zabudowie kwartału urbanistycznego u zbiegu ulicy Starojaworskiej i Małej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
Budynek murowany tradycyjnie z cegły ceramicznej został wzniesiony w 1900 r. Czwarta kondygnacja stanowi poddasze. Obiekt nie jest użytkowany.
Teren działki płaski, ogrodzony w części północnej, w części utwardzony, kształt nieregularny, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

W segmencie centrum konferencyjno-noclegowym zaprojektowano 63 miejsca w pokojach jedno i dwuosobowych wyposażonych w łazienki. W segmencie tym znajdują się sale dydaktyczne, konferencyjna oraz dwa pomieszczenia klubowo-świetlicowe na poddaszu budynku. Własna, zmodernizowana kuchnia oraz sala konsumpcyjna usytuowane są na parterze budynku. Na tej kondygnacji znajdują się również pomieszczenia administracyjne. Główne wejście do części tego segmentu na poziom kondygnacji przyziemia z ulicy Małej. W przyziemiu znajduje się recepcja. Z recepcji można dźwigiem osobowym przystosowanym do transportu osób niepełnosprawnych przemieszczać się na poszczególne kondygnacje w budynku. Na poziomie kondygnacji przyziemia zlokalizowano również zespół pomieszczeń magazynowych, składowych pościeli, podręcznej pralni z prasowalnią, pomieszczenie na sprzęt turystyczny, warsztat konserwatora obiektu oraz kotłownie. Na 1 i II piętrze oraz na poddaszu znajdują się pokoje noclegowe wraz z łazienkami i wc. Na I piętrze znajduje się również sala konferencyjna o powierzchni 103,99 m2 oraz sala dydaktyczna o powierzchni 36,48 m2.
Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:
- fundamenty — ławy murowane ceglane;
- ściany zewnętrzne — dwuwarstwowe ceglane ocieplone styropianem PS-E F515 grubości 14,0;
- ściany wewnętrzne — murowane ceglane; tynkowane tynkiem mineralnym cienkowarstwowym;
- stropy — nad piwnica ceramiczny, nad pozostałymi kondygnacjami drewniany odcinkowo żelbetowy;
- dach — dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej zabezpieczonej środkami grzybobójczymi i ognioochronnymi kryty dachówka ceramiczna karpiówka. Połać dachu zostanie ocieplona wełna mineralna o grubości 20,0cm z zastosowaniem folii paroszczelnej i paroprzepuszczalnej. Od strony pomieszczeń wykonana zostanie okładzina z płyty GKF na ruszcie stalowym;
- tynki wewnętrzne — tynki gładkie cementowo-wapienne, częściowo strukturalne;
- klatka schodowa — schody wewnętrzne betonowe wykończone lastryko;
- podłogi i posadzki-wykładziny pcv, płytki ceramiczne w pomieszczeniach sanitarnych;
- stolarka okienna —pcv;

- elewacja;
- schody wewnętrzne kamienne;
- instalacje — wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, telefoniczna, odgromowa, gazowa, ogrzewanie CO - modułowa kotłownia kaskadowa wiszących kotłów;
- VITOMODUL 200 o mocy maksymalnej katalogowej Q=240kW. Przygotowanie cwu w pojemnościowym podgrzewaczu o V=15001 i wspomagane układem

Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela lub współwłaściciela działki nr 179/7 polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 179/9 i 179/10 wzdłuż granicy z działką nr 179/7 w pasie o szerokości 4 m i długości 44 m do granicy działki nr 179/6.

Cel dzierżawy nieruchomości został ustalony Uchwałą Rady Powiatu Jaworskiego Nr XI/65/25 z dnia 27 lutego 2025 r. jako taki, który zapewni udostępnianie miejsc noclegowych, co stanowić będzie realizację przepisu art. 4 ust. 1 pkt.8 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 107 z późn. zm.), tj. realizację zadania o charakterze ponadgminnym w zakresie turystyki.

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
Wg. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Jawora uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze nr LXIV/327/06 z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora obrębie ulic: Rynek-Stare Miasto, Plac Wolności, Park Pokoju do ulicy Narutowicza (Dz.Urz.Woj. Dolnośląskiego nr 102, poz. 1740 z dnia 25.05.2006 r.) nieruchomość została oznaczona symbolem MW 65 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)

Działka znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej a budynek jest wpisany na listę budynków i obiektów walorach kulturowych.

Na podstawie art. 37 ust. 4, art. 38 ust. 1 i 2, art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024. poz. 1145 z późn. zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Powiatu nr XVII/109/99 z dnia 30.12.1999 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz.Urz. Woj. Doln. Z 2000 r. Nr 11, poz.173) podaje się do publicznej wiadomości:

Termin i miejsce przeprowadzenia przetargu:

Przetarg odbędzie się w dniu 21 października 2025 r. o godz. 10.00 w siedzibie Starostwa Powiatowego w Jaworze przy ul. Wrocławskiej 26, sala konferencyjna.

Warunki przetargu:
Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie na formularzu ofertowym w Starostwie Powiatowym w Jaworze, przy ulicy Wrocławskiej 26, pisemnej oferty na przedmiot dzierżawy w zamkniętej kopercie z napisem:
„Oferta na dzierżawę nieruchomości o nr ewidencyjnym 179/9 obręb 5 Przedmieście, gmina Jawor" - nie otwierać przed dniem 21.10.2025 r., o godz. 10:00
oraz wpłacenie wadium w pieniądzu, w podanej wysokości i wyznaczonym terminie na rachunek bankowy:

Bank PKO BP I Oddział we Wrocławiu, ul. Ks. Piotra Skargi 1, 50-082 Wrocław,
nr rachunku : 08 1020 5226 0000 6102 0869 5159

w taki sposób, aby wpłata była na koncie najpóźniej do dnia 16.10.2025 r., do godz. 10:00. Za datę wpłacenia wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek bankowy podany w ogłoszeniu o przetargu, pod rygorem odmowy udziału w przetargu.
Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu należy umieścić w kopercie razem ze zgłoszeniem udziału w przetargu oraz ofertą przetargową.

Oferty należy sporządzać w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniami na język polski, poświadczonymi przez tłumacza zaprzysięgłego.
Termin składania ofert upływa w dniu **16.10.2025 r., o godz. 10:00.**
Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi 31 609,00 netto (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięć złotych 00/100).

Ustala się kaucję stanowiącą równowartość czteromiesięcznego czynszu dzierżawnego.

Kwota wadium wynosi **6 322,00 zł** (słownie: sześć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa złote). Wartość wadium stanowi **20%** ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego.

W przypadku, gdy oferent, nie wniesie wadium w określonej wysokości i terminie zostanie wykluczony z postępowania przetargowego.
Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, natomiast pozostałym oferentom zostanie zwrócone bez oprocentowania, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
W przypadku, gdy osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, w miejscu i terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
W przypadku gdy oferent zawarł umowę dzierżawy i odstąpi od protokolarnego przejęcia nieruchomości, wadium przepada na rzecz organizatora przetargu.

Oprócz czynszu, dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie do zawarcia umowy na dostawę mediów, jak również do poniesienia wszelkich opłat związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy i administrowaniem oraz wymogami prawidłowej gospodarki.

Czynsz będzie płatny w systemie miesięcznym. Wydzierżawiający zobowiązany będzie do ponoszenia podatku VAT od czynszu dzierżawnego wg obowiązującej stawki.
Stawka czynszu będzie waloryzowana począwszy od 2026 r. jeden raz w roku kalendarzowym ze skutkiem od 01 stycznia każdego roku. Waloryzacja będzie dokonywana przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonego przez Prezesa GUS za rok poprzedzający.

Część jawna przetargu **—** otwarcie ofert — nastąpi w dniu **21 października** 2025 r., o godz. 10:00 w siedzibie Starostwa Powiatowego w Jaworze, przy ulicy Wrocławskiej 26, w sali konferencyjnej (I piętro) w Jaworze.

Do ważności oferty wymagane jest podanie w pisemnej ofercie **ceny wyższej** od ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego netto.

O wyniku rozpatrzenia ofert zostaną niezwłocznie powiadomieni wszyscy oferenci.
Oferty, które wpłyną do Starostwa Powiatowego w Jaworze po wyżej określonym terminie nie będą oceniane.
Zastrzega się prawo swobodnego wyboru ofert, prawo unieważnienia przetargu oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyny.

Informacje dodatkowe:

1. Uczestnik przetargu składa oświadczenie, że w przypadku wyboru jego oferty zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości w/g wymogów Wydzierżawiającego. Warunek ten zostanie zawarty w umowie dzierżawy.
2. Poddzierżawianie przedmiotu dzierżawy jest zabronione. W przypadku stwierdzenia takiego faktu, dzierżawca może zostać obciążony karą w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu, a umowa dzierżawy może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.
3. Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia wszelkich świadczeń związanych z wydzierżawioną nieruchomością, w tym podatków lokalnych i innych świadczeń publiczno-prawnych oraz opłat eksploatacyjnych.

Informacje i materiały przetargowe wraz z formularzem oferty można pobrać ze strony internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Jaworskiego pod adresem https://www.spjawor-bip.pbox.pl.

Załącznik Nr 1 do ogłoszenia
Zarządu Powiatu Jaworskiego
z dnia 18 września 2025 r.

FORMULARZ OFERTOWY

dla przetargu na:

Dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej, będącej własnością Powiatu Jaworskiego, położonej w Jaworze, przy ul. Starojaworskiej 7a, w granicach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 179/9, obręb 5 Przedmieście, o powierzchni 0,2134 ha, na okres 15 lat. Działka znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej a budynek jest wpisany na listę budynków i obiektów walorach kulturowych.

1. Składam ofertę przetargową

1.1. Dane Oferenta

Zarejestrowana nazwa oferenta/imię i nazwisko oferenta:

….....….....….....

….....….....….....

….....….....….....

1.2. Adres oferenta:

….....….....….....

….....….....….....

….....….....….....

Numer telefonu..... Numer faksu .....

REGON.....

NIP.....

PESEL.....

Osoba uprawniona do kontaktu:

Imię i nazwisko: .....

Telefon kontaktowy: .....

2. Oferta

1) Oferuję miesięczną stawkę czynszu: ..... zł netto (słownie: .....) + 23 % podatek Vat w wysokości ..... (słownie:.....).

2) Wartość netto zaplanowanych inwestycji:

Zobowiązuję się przeznaczyć ……. zł netto (słownie:.....) jako inwestycje, w tym wykonanie adaptacji / remontu obiektu oraz jego parkowego otoczenia w terminie do 5 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy mających podnieść standard przedmiotu dzierżawy.

3. WADIUM

Wpłaty wadium w kwocie 6 322,00 zł (słownie: sześć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa złote) dokonano na rachunek bankowy:

PKO Banku Polskiego nr 08 1020 5226 0000 6102 0869 5159

W przypadku konieczności zwrotu wadium zgodnie z zasadami określonymi w warunkach przetargu, proszę o dokonanie przelewu na rachunek bankowy:

.....

4. Krótki opis planowanej działalności na przedmiocie dzierżawy. W koncepcji tej należy ująć w sposób ogólny planowane inwestycje w okresie 10 lat, licząc od dnia zawarcia umowy dzierżawy mających podnieść standard przedmiotu przetargu.

….....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
….....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
….....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. OŚWIADCZAM, ŻE:

5.1 Zapoznałem/ zapoznałam się* ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyrażam gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie technicznym i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku,

5.2 Zapoznałem/ zapoznałam się* z warunkami dzierżawy określonymi w Ogłoszeniu o przetargu i przyjmuję ją bez zastrzeżeń,

5.3 Zapoznałem/ zapoznałam się* z warunkami umowy, przyjmuję ją bez zastrzeżeń i zobowiązuje się do podpisania umowy w miejscu i terminie określonym przez Ogłaszającego przetarg w przypadku wyboru mojej oferty,

5.4 W przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuję się do zagospodarowania nieruchomości wg wymogów **Wydzierżawiającego**, tj. adaptowania nieruchomości na potrzeby planowanej działalności z własnych środków,

5.5 Przyjmuję na siebie obowiązek załatwienia własnym kosztem i staraniom wszystkich spraw związanych z dostawą: energii elektrycznej i innych niezbędnych do właściwego działania mediów, w tym uzyskania warunków technicznych przyłącza, zawarcia z dostawcami umowy przyłączeniowej, wniesienie opłaty przyłączeniowej oraz wykonania prac związanych z remontem lub powstaniem instalacji w spełniających wymogi warunków technicznych przyłącza oraz wykonam obowiązkowe przeglądy techniczne budynków.

5.6 Przedłożę **Wydzierżawiającemu** w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy akt notarialny o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości i egzekucji należności czynszowych w wysokości czteromiesięcznego czynszu.
5.7 Nie będę żądał zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego,
5.8 W przypadku podjęcia w obiekcie działalności gospodarczej obarczonej ryzykiem ingerencji w najbliższe otoczenie biorę na siebie pełną odpowiedzialność za skutki prowadzenia tej działalności, z obowiązkiem uzyskania w przypadku zaistnienia takiej konieczności - zgody sąsiadów.

6. Korespondencję w sprawie niniejszej oferty należy kierować na adres:
….....
….....
….....

7. Zastrzegam informacje zawarte w załącznikach nr ..... mojej oferty. Stanowią one tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i nie mogą być udostępniane innym uczestnikom postępowania.

8. Akceptuję bez zastrzeżeń postanowienia umowne i zobowiązuję się do zawarcia umowy na warunkach określonych w załączonym do Ogłoszenia wzorze umowy.
Oferta została złożona na kolejno ponumerowanych stronach, w skład oferty wchodzi ..... załączników.
9. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

10. Załączniki do oferty:
1) kopia dowodu wpłacenia wadium lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,
2) wyciąg z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert.
3) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub KRUS o niezaleganiu z opłatami, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
4) pełnomocnictwo, z którego wynika umocowanie osób składających ofertę do działania w imieniu oferenta,
5) kopia dokumentu tożsamości w przypadku osób nieprowadzących działalności gospodarczej,
6) w przypadku Oferenta, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w pkt. 2 i 3 - składa dokument lub dokumenty wystawiono zgodnie z prawem kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające, że:
- nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawiono nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,

- nie zalega z uiszczeniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne albo że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,

Jeżeli w kraju miejsca zamieszkania osoby lub w kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt 2 i 3 zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie, w którym określa się takie osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta, złożone przed właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio kraju miejsca zamieszkania osoby lub kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, lub przed notariuszem - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego na język polski.

oraz inne dokumenty:

….....

….....

….....

....., dnia .....

….....

własnoręczny podpis oferenta lub pełnomocnika uprawnionego
do reprezentowania oferenta w postępowaniu przetargowym
oraz pieczęć oferentów prowadzących działalność

**Uwaga niepotrzebne skreślić*

Załącznik Nr 2 do ogłoszenia
Zarządu Powiatu Jaworskiego
z dnia 18 września 2025 r.

Umowa dzierżawy nr ……/2025

zawarta w dniu …….. 2025 r. w Jaworze, pomiędzy:

Powiatem Jaworskim, z siedzibą w 59-400 Jawor, ul. Wrocławska 26, NIP - 6951525969,
reprezentowanym przez:
Michała Bandera - Starostę Jaworskiego i
Stanisława Laskowskiego – Wicestarostę,
przy kontrasygnacie Agnieszki Pańczyk - Skarbnika Powiatu
zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym"
a
…….,
reprezentowanym przez
……
zwanym w treści umowy „Dzierżawcą",
zwanymi dalej Stronami, o następującej treści:

§1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytku nieruchomość gruntową zabudowaną, położoną w północnej części Jawora, przy ul. Starojaworskiej 7a, oznaczoną ewidencyjnie jako działka nr 179/9, obręb nr 5 Przedmieście, o powierzchni 0,2134 ha, objętą księgą wieczystą nr LE1J/00027693/3, wraz z wyposażeniem. Budynek użytkowy, czterokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, o powierzchni zabudowy 691 m ², usytuowany w zabudowie kwartału urbanistycznego u zbiegu ulicy Starojaworskiej i Małej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Teren działki płaski, ogrodzony w części północnej, w części utwardzony, kształt nieregularny, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
W Dziale III księgi wieczystej nr LE1J/00027693/3 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego właściciela lub współwłaścicieli działki nr 179/7 polegające na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 179/9 i 179/10 wzdłuż granicy z działką nr 179/7 w pasie o szerokości 4 m i długości 44 m.
2. Nieruchomość określona w ustępie 1, wyposażona jest w instalacje: centralnego ogrzewania z trzema piecami gazowymi i podgrzewaczami ciepłej wody, wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną, sygnalizacji przeciwpożarowej, telefoniczną oraz kolektory słoneczne.
3. Strony oświadczają, że Wydzierżawiający od momentu protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy, nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy lub osób trzecich, znajdującym się na terenie nieruchomości.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, ponadto oświadcza, że nie będzie kierował żadnych roszczeń do Wydzierżawiającego w przypadku późniejszego wykrycia wad fizycznych przedmiotu dzierżawy.
5. Załącznikiem do umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy.

§2.

1. Termin obowiązywania umowy tj. okres trwania dzierżawy wynosi 15 lat, liczony od dnia zawarcia umowy do dnia ……
2. Dzierżawca z tytułu dzierżawy zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczne opłaty czynszowe w wysokości określonej w wyniku przetargu, tj. …..... zł (słownie.....) do kwoty czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu powstania obowiązku podatkowego.
3. Czynsz miesięczny brutto będzie płacony na rachunek bankowy Wydzierżawiającego: 97 1020 5226 0000 6402 0869 6611, w terminie 7 dni, na podstawie faktury VAT, poczynając od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy. Jeżeli umowa obejmować będzie niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego, a czynsze za kolejne miesiące naliczane będą w okresach miesięcznych.
Za datę dokonania płatności uznaje się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
4. Stawka czynszu będzie waloryzowana począwszy od 2026 r. jeden raz w roku kalendarzowym ze skutkiem od 01 stycznia każdego roku. Waloryzacja będzie dokonywana przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonego przez Prezesa GUS za rok poprzedzający.
5. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu, Wydzierżawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych.

§3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno - prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, opłat związanych z dostawami wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem odpadów komunalnych, energią elektryczną, opłat telekomunikacyjnych, obowiązkowymi przeglądami technicznymi budynków i innymi kosztami eksploatacyjnymi oraz zawarcia umów z dostawcami mediów.
2. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt dokonać ubezpieczenia przedmiotu umowy wraz z wyposażeniem, od zdarzeń losowych jak pożar, zalanie, w wartości nie mniejszej niż wartość księgowa nieruchomości oraz ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności. Celem potwierdzenia spełnienia tego warunku, Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu kopie polisy ubezpieczeniowej w terminie 14 dni od momentu zawarcia umowy dzierżawy. Kopia polisy ubezpieczeniowej musi być potwierdzona za zgodność z oryginałem; powyższe obowiązki dotyczą również przedłużenia obowiązywania polisy na kolejne lata. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na rzecz Wydzierżawiającego należy się kara umowna w wysokości czteromiesięcznego czynszu.

§4.

1. Cel dzierżawy został określony przez Radę Powiatu Jaworskiego uchwałą Nr XI/65/25 z dnia 27 lutego 2025 r., w której określono kierunek działania Zarządu Powiatu Jaworskiego w sprawie zagospodarowania nieruchomości jako taki, który zapewni udostępnienie miejsc noclegowych, co stanowić będzie realizację przepisu art. 4 ust. 1 pkt.8 ww. ustawy tj. realizację zadania o charakterze ponadgminnym w zakresie turystyki.

2. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem opisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Dzierżawca zagospodaruje przedmiot umowy do potrzeb własnych, zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez zobowiązanie w zakresie wykonania adaptacji, remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy i poniesienia nakładów zgodnie ze złożoną ofertą w wysokości ……. netto.
4. Adaptacja/remont nieruchomości przeprowadzone zostaną przez Dzierżawcę na jego koszt i odpowiedzialność, po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń budowlanych i innych, lub dokonaniu stosownych zgłoszeń wymaganych przez przepisy prawa budowlanego.
Dzierżawca uzyska zgodę Wydzierżawiającego na wprowadzenie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy w terminie 30 dni od dnia przedłożenia Wydzierżawiającemu wniosku oraz niezbędnych informacji, dokumentacji.
5. Po wykonaniu adaptacji/remontu, Dzierżawca nie będzie dokonywał w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano-instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego i uzyskania wszelkich decyzji i pozwoleń prawem przewidzianych.
6. Dzierżawca, raz do roku (do 28 lutego każdego roku kalendarzowego) składa Wydzierżawiającemu informację wraz z dokumentacją o wykonanych w poprzednim roku kalendarzowym pracach adaptacyjnych/ remontowych i naprawach oraz pielęgnacji zieleni, z podaniem rodzaju i zakresu prac. Informacja powinna zawierać faktury lub rachunki potwierdzające poniesienie nakładów na przedmiot dzierżawy.
7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową związaną z prowadzoną działalnością.
8. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie trwania umowy w niezbędnym zakresie wynikającym z bieżącego używania przedmiotu dzierżawy konserwować przedmiot dzierżawy i naprawiać go oraz przestrzegać obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy sanitarne, BHP, p.poż. w tym utrzymywania właściwego poziomu wody w zewnętrznym zbiorniku przeciwpożarowym, ochrony mienia w taki sposób, aby poszczególne składniki Zespołu i przedmiotu dzierżawy nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
9. Dzierżawcę obciąża w niezbędnym zakresie obowiązek odśnieżania, odladzania i utrzymania czystości.
10. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do:
1) używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie gruntów, lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy do tych ograniczeń i obowiązków z nich wynikających.
2) udostępnienia przedmiotu umowy w celu przeprowadzenia kontroli sposobu jego wykorzystania;
3) nie dokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień. Usuwanie drzew i krzewów wymaga uzyskania zgody Wydzierżawiającego;
4) wykonywania obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo Budowlane;
5) realizacji ewentualnych wskazań konserwatorskich wydanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
6) niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego oraz właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawnych wód i innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
7) informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres ostatnio wskazany przez Dzierżawcę.

Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru. W przypadku niepodjęcia przesyłki poleconej Strony postanawiają, że będzie ona uznana za skutecznie doręczoną po upływie 14 dni od dnia jej awizowania;
8) do powiadomienia Wydzierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej, a także o wszczęciu wobec niej postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji, w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian lub wszczęcia ww. postępowań.
9) Dokonywanie jakichkolwiek nakładów na przedmiot dzierżawy przez Dzierżawcę wymaga uzyskania zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie w terminie 30 dni od dnia przedłożenia Wydzierżawiającemu wniosku oraz niezbędnych informacji, dokumentacji.

§5.

Wydzierżawiający ma prawo kontroli dzierżawionych nieruchomości przez upoważnionych na piśmie pracowników, przy udziale Dzierżawcy lub jego przedstawiciela. Wydzierżawiający pisemnie zawiadamia Dzierżawcę o terminie kontroli z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych.

§6.

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy lub jego części innej osobie do używania, ani też poddzierżawiać. W przypadku stwierdzenia takiego faktu, Dzierżawca może zostać obciążony karą w wysokości czterokrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego, a umowa dzierżawcy może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§7.

1. Dzierżawca winien w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy przedłożyć Wydzierżawiającemu oświadczenie w formie aktu notarialnego, o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości określonej w **§ 1** niniejszej umowy Wydzierżawiającemu po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu oraz egzekucji należności czynszowych wynikających z niniejszej umowy.
2. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Dzierżawcę.
3. W przypadku nie przedłożenia przez Dzierżawcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Skutkować to będzie ponadto obowiązkiem uiszczenia przez Dzierżawcę kary umownej w wysokości czterokrotnego czynszu miesięcznego, wpłaconej na rachunek bankowy Wydzierżawiającego
4. Dzierżawca do dnia podpisania umowy zobowiązany jest do wpłacenia Wydzierżawiającemu kaucji zabezpieczającej wykonanie przez Dzierżawcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy, stanowiącej równowartość czteromiesięcznego czynszu.
5. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez Dzierżawcę czynszu, w tym kar umownych.
6. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty lub kary umowne Dzierżawca jest zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 21 dni od dnia zawiadomienia o obowiązku uzupełnienia kaucji. Kaucja będzie wniesiona w pieniądzu na rachunek bankowy PKO Banku Polskiego nr 97 1020 5226 0000 6402 0869 6611
7. Kaucja podlega zwrotowi z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy po potrąceniu wszelkich zobowiązań finansowych Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

8. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od podpisania umowy.

§8.

1. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy Dzierżawca:
1) nie zagospodaruje nieruchomości do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy;
2) będzie uniemożliwiał wykonywanie kontroli, o której mowa w **§ 6** umowy.
3) będzie na dzierżawionych nieruchomościach podejmował działania mogące wywołać szkodę w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, albo będzie naruszał przepisy wymienione w art. 3 tej ustawy;
4) nie wywiąże się z obowiązku uzyskania zgody Wydzierżawiającego na wprowadzanie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy.
5) zmieni profil prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy bez uprzednio uzyskanej zgody Wydzierżawiającego.
6) Wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez podania przyczyny wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca :
1) będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności i mimo pisemnego wezwania do uregulowania zaległości z wyznaczeniem dodatkowego 14-dniowego terminu, nie ureguluje zaległości,
2) nie dostarczy w terminie 7 dni od podpisania Umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. **777 §** 1 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości określonej w **§ 1** niniejszej umowy Wydzierżawiającemu oraz egzekucji należności czynszowych i wynikających z kar umownych do wysokości czteromiesięcznego czynszu wynikającego z niniejszej umowy;
3) będzie prowadził działalność niezgodnie z umową, dewastował przedmiot umowy lub wykonywał roboty budowlane bez zgody Wydzierżawiającego lub niezgodnie z prawem.

3. Dzierżawca może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
1) nastąpi likwidacja prowadzonej działalności Dzierżawcy.
2) przedmiot umowy stał się zbędny Dzierżawcy.

4. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wyda Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w **§ 8 ust.5**, wówczas Wydzierżawiający naliczał będzie Dzierżawcy opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy w wysokości ostatnio należnego czynszu dzierżawnego, powiększonego o karę umowną, w wysokości 100% czynszu dzierżawnego. Kara ta wzrasta w każdym kolejnym miesiącu o 100 %. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionych opłat i kar.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do oddania Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy po zakończeniu jej trwania lub jej rozwiązaniu, w stanie niepogorszonym, protokołem zdawczo- odbiorczym, w terminie do 30 dni. Za okres ten dzierżawca uiści czynsz proporcjonalnie do wysokości określonej w ust. **§** 2 ust.2.

6. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją/ remontem przedmiotu umowy do potrzeb własnych, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu postepowania cywilnego.

7. W chwili rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia Dzierżawca może według własnego wyboru zabrać poniesione nakłady nietrwale związane z przedmiotem umowy lub pozostawić nieodpłatnie Wydzierżawiającemu.

§ 9.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10.

W sprawach dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, a nie uregulowanych w jej postanowieniach, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 11.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egzemplarze dla Wydzierżawiającego.

§ 12.

Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania.

WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:

Załącznik Nr 3 do ogłoszenia
Zarządu Powiatu Jaworskiego
z dnia 18 września 2025 r.

Zarząd Powiatu Jaworskiego

Działając na podstawie § 6 ust. 1 i ust. 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213)

informuje

że w siedzibie Starostwa Powiatowego w Jaworze przy ul. Wrocławskiej 26 na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Jaworskiego www.spjawor-bip.pbox.pl, do publicznej wiadomości zostało wywieszone ogłoszenie o I przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości gruntowej, zabudowanej, będącej własnością Powiatu Jaworskiego, położonej w Jaworze, obręb 5 Przedmieście, oznaczonej jako działka nr 179/9 o powierzchni 0,2134 ha, objęta księgą wieczystą nr LE1J/00027693/3, na okres 15 lat.

Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi 31 609,00 zł netto. (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięć złotych).

Wadium w kwocie 6 322,00 zł jako 20% ceny wywoławczej należy wnieść w pieniądzu do dnia 16.10.2025 r.

Przetarg odbędzie się w dniu 21.10.2025 r. o godz. 10.00 w siedzibie Starostwa Powiatowego w Jaworze, ul. Wrocławska 26 w sali konferencyjnej (I piętro).

Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Środowiska Starostwa Powiatowego w Jaworze, ul. Wrocławska 26 pokój nr 214, 213 lub pod numerem tel. 76 7290134 lub 76 7290135 od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-15.30, w okresie od ukazania się ogłoszenia do dnia przetargu.

UZASADNIENIE

Działając zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały znajduje pełne uzasadnienie.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	91/2025
Data dokumentu	2025-09-18
Organ wydający	Zarząd Powiatu Jaworskiego
Przedmiot regulacji	w sprawie ogłoszenia I przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Powiatu Jaworskiego, położonej w Jaworze, obręb 5 Przedmieście, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 179/9, na okres 15 lat
Identyfikator dokumentu	14ABAECB-361C-4C0C-87DC-21BC7580DC2B

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-751460256
Numer seryjny	37996AABF25E3AECD0A124FF75155447607D
Osoba podpisująca	Michał Bander
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	19.09.2025 11:05:35
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	Centrum Kwalifikowane EuroCert EuroCert Sp. z o.o. PL VATPL-9512352379