

RADA MIEJSKA W ŻMIGRODZIE
PLAC WOJSKA POLSKIEGO 2-3
55-140 ŻMIGRÓD

RM.0003.2.2026.3

Żmigród, 5 maja 2026 r.

Marcin Kałuża
Radny Rady Miejskiej w Żmigrodzie

W nawiązaniu do złożonej interpelacji w sprawie *dzierżawy nieruchomości zabudowanej położonej w Korzeńsku* w załączeniu przekazuję odpowiedź.

z poważaniem

BOŻENA
ŻOŁNIEROWICZ

Elektronicznie podpisany
przez BOŻENA
ŻOŁNIEROWICZ
Data: 2026.05.05 13:13:22
+02'00'

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Otrzymują:

- a/a
- Radny Marcin Kałuża

Załączniki:

- pismo AGN.680.12.2026 z załącznikiem





ŻMIGRÓD

Urząd Miejski w Żmigrodzie
Plac Wojska Polskiego 2-3
55-140 Żmigród
tel. 71 385 30 50
e-mail: urzad@zmigrod.com.pl

Żmigród, dnia 04 maja 2026 r.

AGN.680.12.2026

**Rada Miejska w Żmigrodzie
w miejscu**

W odpowiedzi na interpelację dotyczącą podstaw prawnych oraz skutków finansowych ewentualnego rozwiązania umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej położonej w Korzeńsku, działka nr 221/1, Urząd Miejski w Żmigrodzie wyjaśnia, że kwestię ponoszenia nakładów na przedmiot dzierżawy oraz ich następczego rozliczenia regulują łącznie przepisy Kodeksu cywilnego, to jest art. 697 oraz art. 662 § 1 i art. 667 w związku z art. 694 tejże ustawy oraz postanowienia umowy dzierżawy z dnia 24 czerwca 2015 r. (§ 8 oraz § 5 ust. 4 umowy).

W odniesieniu do pytania o konkretną wysokość kosztów, jakie Gmina Żmigród musiałaby ponieść w przypadku ustania stosunku dzierżawy, informuję, że Urząd Miejski jest obecnie na etapie kompleksowej procedury wyceny nakładów.

Proces ten wymaga szczegółowej analizy porównawczej stanu obiektu z dnia zawarcia umowy (2015 r.) ze stanem obecnym. Biorąc pod uwagę długi okres obowiązywania umowy, konieczne jest precyzyjne oddzielenie nakładów koniecznych od ulepszeń (zwiększających standard lub wartość obiektu). Ostateczna kwota ewentualnych zobowiązań Gminy będzie mogła zostać wskazana dopiero po zakończeniu operatu szacunkowego i weryfikacji dokumentacji finansowej Dzierżawcy.

Jednocześnie informuję, że według aktualnie posiadanych danych, wartość prac remontowych wykonanych na przedmiocie dzierżawy wynosi 31 759,00 zł. Kwota ta ma charakter wstępny i może ulec zmianie w toku prowadzonej procedury wyceny nakładów oraz szczegółowej weryfikacji dokumentacji finansowej Dzierżawcy.

Wraz z niniejszym pismem przedkładamy kopię Umowy Dzierżawy z dnia 24 czerwca 2015 r.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Artur Knappik
Kierownik Biura Architektury
i Gospodarki Nieruchomościami

Urząd Miejski
w Żmigrodzie

Plac Wojska Polskiego 2-3
55-140 Żmigród

tel. 71 385 30 50
e-mail: urzad@zmigrod.com.pl

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 24 CZERWCA 2015 r.

w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żmigrodzie, pl. Wojska Polskiego 2-3, między:
Gminą Żmigród, reprezentowaną przez Burmistrza Gminy Żmigród – Roberta Lewandowskiego, zwaną dalej Wydierżawiającym

i

Stowarzyszeniem Ekologicznym „Etna” z siedzibą w Oławie przy ulicy Chopina 25/7, 55-200 Oława, zwanym dalej Dzierżawcą, reprezentowanym przez:

1. Romana Guziaka - Prezesa
2. Ewę Zuber – Skarbnika

Podstawą zawarcia umowy dzierżawy jest zarządzenie nr 0050.134.2014 Burmistrza Gminy Żmigród z dnia 01 września 2014 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości zabudowanej do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym.

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w granicy działki nr 221/1 AM 1 obręb Korzeńsko, dla której w Sądzie Rejonowym w Trzebnicy urzędzona jest księga wieczysta numer WR1W/00044172/6. W skład tej nieruchomości wchodzi cały budynek użytkowy po dawnym barze o łącznej powierzchni użytkowej 373.81 m², dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką oraz budynek gospodarczy w złym stanie technicznym. Grunt przedmiotowej działki sklasyfikowany jest jako B-R IVb-0.08 ha.
2. Działka nr 221/1 AM 1 obręb Korzeńsko nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położona jest na obszarze oznaczonym symbolem MP – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, głównie zagrodowej lub jednorodzinnej oraz obiektów usług o drobnej działalności gospodarczej nie kolidujących z funkcją mieszkaniową.
3. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomość opisaną w ust. 1 i zobowiązuje się korzystać z nieruchomości zachowując należyta dbałość o budynek i działkę.
4. Okazanie przez uprawnionego geodetę granicy wydierżawianej nieruchomości w chwili przejęcia nieruchomości w dzierżawę oraz w trakcie trwania stosunku dzierżawy może nastąpić wyłącznie na koszt Dzierżawcy.
5. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

Cel dzierżawy

1. Dzierżawca oświadcza, że jest organizacją pożytku publicznego w myśl ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. Nr 96, poz. 873 z późn. zm.), posiadającą NIP 912-17-42-946 i KRS 0000084582. Zgodnie ze Statutem, zadaniem organizacji jest podejmowanie i wspieranie wszelkiego rodzaju inicjatyw mających na celu poprawę stanu środowiska, wdrażanie rozwoju zrównoważonego rodzaju oraz propagowanie świadomości ekologicznej i rozwój wiedzy o środowisku przyrodniczym.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał wyłącznie w celu realizacji zadań statutowych, o których mowa w ust. 1.
3. Dzierżawca oświadcza, że zna stan techniczny budynków i stan zagospodarowania działki i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń, jak również nie będzie rościć pretensji z tytułu mogących się ujawnić wad przedmiotu dzierżawy.
4. Zmiana sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

Oplaty

1. Zwalcia się Dzierżawcę z czynszu dzierżawnego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać wszelkie zobowiązania finansowe mogące powstać w związku z niniejszą umową, a w szczególności zobowiązuje się do zawarcia odrębnych umów w przypadku korzystania z sieci:
 - a) elektroenergetycznej;
 - b) wodociągowej;
 - c) kanalizacyjnej;
 - d) telekomunikacyjnej;
 - e) gazowej
 oraz do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych i odpadów przemysłowych, w przypadku ich wytwarzania.

§ 4

Okres dzierżawy

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Zmiana okresu obowiązywania niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie na podstawie aneksu sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 5

Obowiązki Dzierżawcy

Do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. Założenie i prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokonywanie przeglądów technicznych – zgodnie z prawem budowlanym.
2. Użytkowanie przedmiotowej nieruchomości wyłącznie na cele określone w § 2.
3. Utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i zapewnienie bezpieczeństwa ich użytkownikom.
4. Wykonywanie remontów z zakresu bieżącego utrzymania budynków, w szczególności takich jak: malowanie ścian i stolarki okiennej oraz drzwiowej, wymiana armatury sanitarnej, wymiana osprzętu elektrycznego (gniazda wtykowe, wyłączniki, żyrandole, kinkiety, itp.).
5. Ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności z tytułu ewentualnych szkód powstałych w związku z dzierżawieniem przedmiotowej nieruchomości, zarówno wobec Wydierżawiającego, jak i osób trzecich.
6. Utrzymanie porządku w granicy przedmiotowej działki oraz w jej najbliższym otoczeniu.
7. Nieodpłatne udostępnienie nieruchomości właściwym służbom w przypadku zagrożenia powodziowego lub pożarowego w celu podjęcia i wykonania niezbędnych prac zabezpieczających.
8. Uzyskanie pisemnej zgody Wydierżawiającego na poniesienie nakładów inwestycyjnych, polegających na wznoszeniu na przedmiocie dzierżawy tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych, określonych prawem budowlanym.
9. Uzgodnienie z Wydierżawiającym usuwania drzew i krzewów na przedmiocie dzierżawy i pozyskanie w tym celu decyzji właściwego organu administracji publicznej.
10. Przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i bhp.
11. Nie przenoszenie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez zgody Wydierżawiającego na osoby trzecie, w tym zwłaszcza użyczenia i poddzierżawienia, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
12. Umożliwienie przedstawicielowi Wydierżawiającego wstępu na przedmiotową nieruchomość w celu przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania.
13. Zapewnienie upoważnionym osobom swobodnego dostępu do przedmiotu dzierżawy celem budowy nowych sieci uzbrojenia terenu, przeprowadzenia konserwacji i usuwania awarii tych sieci.
14. Informowanie Wydierżawiającego o wszystkich zmianach w zakresie dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.
15. Pisemne powiadomienie Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie swego adresu, statusu prawnego i zmianie treści Statutu. Zaniedbanie tych obowiązków powodować będzie, iż korespondencja wysyłana pod dotychczasowy adres traktowana będzie jako doręczona. Za skutki prawne wynikłe z niedopełnienia powyższych obowiązków i szkodzące interesom Wydierżawiającego, Dzierżawca odpowiadać będzie w pełnej wysokości.
16. W przypadku wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko, powstałego w związku z przedmiotową dzierżawą, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia przyczyn takiego oddziaływania i doprowadzenia do stanu właściwego. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości wywierających negatywny wpływ na środowisko, Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia oraz domagać się rekompensaty finansowej za spowodowane szkody.
17. Zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym od stanu w dniu przejęcia nieruchomości.

§ 6

Obowiązki Wydierżawiającego

Do obowiązków Wydierżawiającego należy wydanie i odbiór przedmiotu użyczenia protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy i w dniu zakończenia obowiązywania umowy.

Warunki rozwiązania umowy

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) naruszenia postanowień niniejszej umowy;
 - b) stwierdzenia samowoli budowlanej.
2. Umowa dzierzawy może być rozwiązana przez Wyzierzawiającego w każdym czasie za miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdy wydzierzawiona nieruchomość niezbędna jest pod inwestycje celu publicznego, inwestycje Gminy Żmigród, na cele wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy oraz w przypadku przeznaczenia jej do trwałego rozdysponowania, w szczególności: przekazania w trwały zarząd, oddania w użytkowanie wieczyste, sprzedaż lub zamianę.
3. Umowa dzierzawy może być rozwiązana przez każdą stronę po uprzednim rocznym wypowiedzeniu na piśmie, z tym że koniec wypowiedzenia winien przypadać na ostatni dzień miesiąca. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek Dzierzawcy, okres ten może zostać skrócony.

§ 8

Warunki prowadzenia prac budowlanych

1. Wszelkie prace budowlane, inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierzawca, wykraczające poza zakres prac, o których mowa w § 5 ust. 3, winne być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż, itp. Obowiązkiem Dzierzawcy jest uzyskanie zgody Wyzierzawiającego na wykonanie prac przed ich rozpoczęciem oraz uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji publicznej.
2. Rozliczenie poniesionych przez Dzierzawcę nakładów finansowych na prace budowlane, o których mowa w ust. 1, może być dokonane pod warunkiem zawarcia przed ich rozpoczęciem porozumienia między Wyzierzawiającym i Dzierzawcą w sprawie zakresu i kosztów prac oraz sposobu ich rozliczenia.

§ 9

Inne warunki umowy

1. Dowodem wydania przedmiotu dzierzawy po ustaniu lub rozwiązaniu stosunku dzierzawy jest protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez obie strony. Strony umowy zgodnie oświadczają, że brak protokołu zdawczo – odbiorczego stanowi dowód na bezumowne i bezpodstawne korzystanie przez Dzierzawcę z przedmiotu dzierzawy.
2. W przypadku opóźnienia w przekazaniu przedmiotu dzierzawy Wyzierzawiającemu, Dzierzawca zostanie obciążony karą umowną w wysokości 50.00 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia.

§ 10

Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 11

Dzierzawca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych uzyskanych przez Wyzierzawiającego w związku z zawarciem niniejszej umowy w zakresie niezbędnym do jej realizacji (podstawa prawna: ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych).

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu miejscowo dla Wyzierzawiającego.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

Wyzierzawiający:

BURMISTRZ

mgr inż. Robert Lewandowski

GMINA ŻMIGRÓD
 ul. DOŁNOŚLĄSKIE, pow. TRZEBNICKI
 55-140 ŻMIGRÓD
 Plac Wojaka Polakiego 2-3
 tel. 71/585 30 57, tel./fax 71/585 30 50
 NIP: 931934911 15

Dzierzawca:

STOWARZYSZENIE EKOLOGICZNE „ETNA”
 ul. ...
 ...

SKARBNIK
 Stowarzyszenia Ekologicznego „ETNA”

Ewa Zuber

PREZES

Stowarzyszenia Ekologicznego „ETNA”

Roman Gziazak

