

- P R O J E K T -

UMOWA DZIERŻAWY NR ...
NA DZIERŻAWĘ ZBIORNIKA WODNEGO

zawarta w dniu roku we Lwówku Śląskim pomiędzy:

Skarbem Państwa- Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lwówek Śląski z siedzibą przy ul. Obrońców Pokoju 2; 59-600 Lwówek Śląski NIP: 6160004487 reprezentowanym przez:

...- Nadleśniczego

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a,

... zamieszkały ... zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomości obejmująca grunt pod stawami oznaczona symbolem **Wsr** (z możliwością piętrzenia i spuszczenia wody) o łącznej powierzchni **2,1500ha** wg poniższego opisu, stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Lwówek Śląski.

Lp.	Adres leśny			Powierzchnia wydzielenia w [ha]	Adres administracyjny			Powierzchnia planowana do udostępnienia w [ha]	Użytek/ klasa
	Obręb leśny	Leśnictwo	Oddział/ pododdział		Numer działki	Obręb ewidencyjny	Gmina		
1	Lwówek Śląski	Pławna	279-g-00	2,1500	650	Mojesz	Lwówek Śląski	2,1500	Wsr
x	x	x	RAZEM:	2,1500	x	x	RAZEM:	2,1500	x

2. Wydzierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2020r. poz. 1463) uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na wydzierżawienie w/w gruntu nieleśnego - pismo nr ... z dnia ... roku.

3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę określony w pkt. 1 grunt nieleśny **w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej bez prawa do komercyjnego użytkowania stawu (odpłatnego udostępniania wędkarzom).**

4. Dokładne określenie granic przedmiotu dzierżawy wrysowane zostało na mapę o charakterze mapy gospodarczej oraz na mapach ewidencji gruntów stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

5. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię przedmiotu dzierżawy oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas **nieokreślony i obowiązuje od dnia**

2. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się gospodarować i użytkować **przedmiot zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej**. Dzierżawca ma prawo używania terenu i pobierania z niego pożytków w graniach określonych umową stron, bez prawa dokonywania zmian w ustalonym sposobie wykorzystywania terenu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionej nieruchomości przepisów prawa wodnego, przeciwpożarowego, ochrony przyrody, ochrony gruntów, a także innych przepisów i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków. Działania prowadzone na dzierżawionym gruncie nie mogą w żaden sposób negatywnie oddziaływać na sąsiadujące nieruchomości.
3. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo udostępnić zbiornik wodny do celów przeciwpożarowych.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionej nieruchomości oraz jej przeznaczenia, nie wolno mu także składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.
5. Dzierżawca odpowiada osobiście za wszelkie szkody i straty wynikłe wskutek nie wypełnienia, względnie złego wypełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy powstałych na wydzierżawionym gruncie jak i na terenach sąsiadujących leśnych i nieleśnych bez względu na to czy stanowią własność Skarbu Państwa czy też inną.
6. Z tytułu wypadków losowych Dzierżawca nie będzie dochodził jakichkolwiek roszczeń od Wydierżawiającego i nie będzie domagał się obniżenia czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania tak, aby jego stan nie uległ pogorszeniu.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do dokładnego zaznajomienia się z granicami Wydierżawionego obiektu w celu uniknięcia naruszenia stanu posiadania.
9. Podtapianie sąsiednich drzewostanów, czy innych gruntów uprawnia Wydierżawiającego do natychmiastowego zerwania umowy, bez zachowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
10. Wydierżawiający jest uprawniony do corocznego kontrolowania prawidłowego gospodarowania i prowadzenia gospodarki, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości oraz celem określenia prawidłowości wykonywania przez Dzierżawcę zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.
11. Na użytkowanie stawu rybnego połączonego z poborem i piętrzeniem wody Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać stosowne pozwolenia wodnoprawne w terminie **do 31.12.2022 r.** pod rygorem zastosowania § 8 umowy. Powyższy zapis wyłącza jakiekolwiek roszczenia ze strony Dzierżawcy.

§ 4

1. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego ustala się jako sumę iloczynów w oparciu o poniższą formułę matematyczną:

$$Cd = [(P_1 * W_1) + (P_2 * W_2) + (P_{n...} * W_{n...})] * D$$

gdzie:

Cd- stawka rocznego czynszu dzierżawnego,

$P_1... P_n$ - powierzchnia fizyczna gruntów wg. kategorii użytków w [ha],

$W_1...W_n$ - współczynnik wyliczony na podstawie przeprowadzonych negocjacji,

C_z - cena kwintala żyta, średnia cena skupu żyta za pierwsze trzy kwartały roku,

2. Obliczony w powyższy sposób czynsz roczny będzie ulegał zmianie wraz ze zmianą średniej krajowej ceny żyta wskazanej w obwieszczeniach prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za poprzednie półrocze. Zmiana ta nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

3. Na dzień podpisania umowy czynsz roczny wynosi ... **zł netto** i został on wyliczony na podstawie przeprowadzonych negocjacji z Dzierżawcą. Wartość współczynnika „W” dla danego gruntu została ustalona przy cenie skupu żyta w I półroczu ... roku wynoszącej ... zł/ dt.

4. Dzierżawca zobowiązany, jest do wnoszenia rocznego czynszu z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT. Do kwoty tej będzie doliczony podatek VAT w wartościach wynikających z przepisów obowiązujących w dniu wystawienia faktury. Za zwłokę w płatności czynszu Wydierżawiający naliczał będzie odsetki ustawowe.

5. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok obowiązywania umowy wynosi ... **zł netto** i został on wyliczony proporcjonalnie do jej trwania i płatny będzie z góry w terminie do ... roku zgodnie z wystawioną przez Wydierżawiającego fakturą VAT.

6. W razie nie zapłacenia czynszu dzierżawnego ustalonym terminie Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania z winy Dzierżawcy niniejszej umowy, przy czym od dnia w którym minął termin zapłaty, aż do dnia rzeczywistej wpłaty naliczane będą od sumy zaległego czynszu odsetki za zwłokę.

7. Dzierżawca nie ma prawa do potrącania z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu roszczeń do Wydierżawiającego.

8. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do aktualizowania (w trakcie obowiązywania umowy) wysokości stawki czynszu do wysokości stawek rynkowych.

§ 5

1. Oprócz czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 4 Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno- prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości oraz kosztów ewentualnych ubezpieczeń.

Podatek od nieruchomości Dzierżawca płacić będzie na rzecz Gminy i Miasta Nowogrodziec.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy lub z powodu uchybienia jej warunkom i ewentualnych kar pieniężnych Dzierżawca przed podpisaniem umowy wpłaci do kasy Wydierżawiającego kaucję w wysokości ... **zł**.

2. W razie uszczuplenia wysokości kaucji w czasie trwania dzierżawy z powodu potrąceń, powinna być ona uzupełniona przez Dzierżawcę do wysokości opisanej w pkt. 1 w terminie 30 dni od jej uszczuplenia.

3. Kaucja pozostaje w kasie Wydierżawiającego podczas całego okresu dzierżawy i zostanie zwrócona Dzierżawcy po stwierdzeniu, że dzierżawca zadość uczynił wszelkim obowiązkom wynikającym z niniejszej umowy.

§ 7

1. Dzierżawcy nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej- pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
2. Dzierżawcy nie wolno na wydzierżawionym terenie budować stałych obiektów budowlanych, natomiast posadowienie obiektów nietrwale związanych z gruntem wymagać będzie odrębnego pozwolenia Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawcy nie wolno prowadzić działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia znajdujących się na gruncie zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, wyłącznie po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może utwardzać ścieżek i dróg, zagradzać dróg leśnych oraz grodzić nieruchomości.

§ 8

1. Umowa dzierżawna może być również rozwiązana bez jej uprzedniego wypowiedzenia w przypadku:
 - a) przekazanie przedmiotu dzierżawy innemu zarządcy;
 - b) ustanowienia form ochrony przyrody, które uniemożliwiają realizowanie celu dzierżawy;
 - c) niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w § 4;
 - d) w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z innych warunków umowy,Wydzierżawiający ma prawo jednostronnie i niezwłocznie rozwiązać umowę;
2. W terminie do 90 dni od daty wypowiedzenia umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w pkt. 2 wówczas Wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić nie prędzej niż po dwóch latach ze względu na zabezpieczenie wkładów Dzierżawcy.
5. Po dwóch latach Wydzierżawiający zastrzega sobie wypowiedzenie umowy każdego czasu zachowując 3 miesięczny okres wypowiedzenia.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do możliwości rozwiązania niniejszej umowy po wejściu w życie przepisów o reprivatyzacji- o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.

§ 9

1. Po zakończeniu dzierżawy ani w czasie jej trwania Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów (ani ich wartości) dokonanych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy bez względu na charakter tych nakładów.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Wydzierżawiający nie ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialności z tytułu wypowiedzenia, odstąpienia lub rozwiązania Umowy dokonanego zgodnie z Umową lub przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

§10

1. Upoważnionym przedstawicielom władz administracyjnych oraz organom Wydzierżawiającego służy prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

2. Organom przeprowadzającym kontrolę dzierżawca winien udzielić wyczerpujących wyjaśnień.

§ 11

Dzierżawca oświadcza, iż zgadza się na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) w celu realizacji niniejszej umowy.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o lasach i innych z nią związanych.

§ 13

Wszelkie spory przy wykonaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo i rzeczowo Sąd, według siedziby Wydzierżawiającego.

§ 14

Umowę dzierżawy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. jeden dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

W załączeniu:

1. Mapa o charakterze mapy gospodarczej + kopia mapy ewidencyjnej.
2. Protokół zdawczo- odbiorczy.

PODPISY STRON

.....

Wydzierżawiający

.....

Dzierżawca

.....

Sporządzający