

UMOWA DZIERŻAWY ZBIORNIKA WODNEGO
nr NU.2217....D.2026

zawarta w dniu r. w, pomiędzy:

- 1) Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Złotoryja z siedzibą w Złotoryi, ul. Staszica 18, 59-500 Złotoryja, NIP: 694-000-36-29, reprezentowanym przez Nadleśniczego – Jacka Kramarza, przy kontrasygnacie Głównej Księgowej, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a

- 2)
zam./siedziba:
PESEL / KRS / NIP:
adres do korespondencji:,

zwaną dalej „Dzierżawcą”.

Strony zawierają umowę dzierżawy o następującej treści:

§ 1. Podstawa prawna, tryb wyboru oferty i cel umowy

1. Umowa zostaje zawarta na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego oraz innych właściwych ustaw.
2. Umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty złożonej przez Dzierżawcę w pisemnym przetargu przeprowadzonym przez Wydzierżawiającego, którego przedmiotem była dzierżawa gruntu obejmującego zbiornik wodny.
3. Celem umowy jest oddanie w dzierżawę gruntu obejmującego zbiornik wodny na cele rekreacyjne.

§ 2. Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa:

Lp.	Leśnictwo	Gmina	Obręb ewid.	Nr ewid. działki	Oddział, pododdział	Pow. dzierżawy (ha)	Użytek	Rodzaj pow.	KW
1	Michałów	Chojnów	Rokitki	1081/1	13-30-1-01-255B-ax-00	0,5889	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
	Michałów	Chojnów	Rokitki	1081/1	13-30-1-01-255B-ax-00	0,0909	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
2	Michałów	Chojnów	Rokitki	1081/2	13-30-1-01-255B-ax-00	0,0446	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8

Załącznik nr 3 do ogłoszenia o przetargu NU.2217.15.2026

	Michałów	Chojnów	Rokitki	1081/2	13-30-1-01-255B-ax-00	0,6286	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
3	Michałów	Chojnów	Rokitki	1082	13-30-1-01-255B-ax-00	1,3539	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
4	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/1	13-30-1-01-255B-ax-00	0,9310	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
5	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/10	13-30-1-01-255B-ax-00	0,8785	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
6	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/11	13-30-1-01-255B-ax-00	0,8165	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
7	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/2	13-30-1-01-255B-ax-00	0,6566	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
8	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/3	13-30-1-01-255B-ax-00	0,9866	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
9	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/4	13-30-1-01-255B-ax-00	1,3402	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
10	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/5	13-30-1-01-255B-ax-00	0,6816	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
11	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/8	13-30-1-01-255B-ax-00	0,7876	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
12	Michałów	Chojnów	Rokitki	1083/9	13-30-1-01-255B-ax-00	0,1396	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
13	Michałów	Chojnów	Rokitki	1327	13-30-1-01-255B-ax-00	0,6304	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
14	Michałów	Chojnów	Rokitki	542	13-30-1-01-255B-ax-00	0,4529	Ws	ZBIORNIK	LE1Z/00026731/8
Ogółem powierzchnia						11,0084			

2. Wyzierzawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. 1991 Nr 101, poz. 444 t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 567), w dniur. uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na wydzierzawienie nieruchomości opisanych w pkt. 1 – pismo
3. Dokładna lokalizacja i granice dzierzawionego gruntu zostaną wskazane na mapie gospodarczej Nadleśnictwa Złotoryja, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wyzierzawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierzawy protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że stan, położenie, granice i powierzchnia przedmiotu dzierzawy są mu znane i nie będzie z tego tytułu dochodził jakichkolwiek roszczeń wobec Wyzierzawiającego.
6. Przedmiot dzierzawy oddaje się Dzierżawcy wyłącznie w celu określonym w § 1 ust. 3, bez prawa prowadzenia innej działalności.

§ 3. Czas trwania umowy

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Rokiem dzierzawnym jest rok kalendarzowy.

§ 4. Czynsz dzierżawny

1. Roczny czynsz dzierżawny za przedmiot dzierżawy wynosi kwotę zł (słownie: złotych), zgodnie z ofertą złożoną przez Dzierżawcę w przetargu pisemnym, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany na fakturze wystawionej przez Wyzierżawiającego. Faktura zostanie wystawiona każdorazowo w miesiącu marcu.
3. Do czynszu dolicza się należny podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Uchybienie terminowi płatności czynszu powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do potrącania z czynszu jakichkolwiek kwot z tytułu roszczeń wobec Wyzierżawiającego.
6. Począwszy od drugiego roku obowiązywania umowy, roczny czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik średniorocznej inflacji ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, przy czym waloryzacja następuje od dnia 1 stycznia danego roku i jest uwzględniana na pierwszej fakturze wystawionej w tym roku, bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
7. W roku rozpoczęcia oraz w roku zakończenia umowy czynsz nalicza się proporcjonalnie do okresu pozostawania nieruchomości w dyspozycji Dzierżawcy.

§ 5. Świadczenia publicznoprawne

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wdzierżawieniem gruntu, w szczególności podatków i opłat, od dnia zawarcia umowy.

§ 6. Zasady korzystania z przedmiotu dzierżawy

1. Wdzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się zagospodarować i użytkować go zgodnie z przepisami prawa oraz niniejszą umową.
2. Dzierżawca nie może prowadzić na dzierżawionym gruncie innej działalności niż wskazana w niniejszej umowie.

3. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani dokonywać budowy urządzeń trwale związanych z gruntem.
4. Dzierżawca nie może na dzierżawionym gruncie składować jakichkolwiek odpadów.
5. Dzierżawca nie może przenosić w całości ani w części praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, w szczególności oddawać nieruchomości do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na terenie dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych przepisów przeciwpożarowych, przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, przepisów ustawy o lasach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o odpadach oraz innych obowiązujących przepisów.

§ 7. Obowiązek sprzątania i utrzymania porządku

1. Dzierżawca zobowiązuje się do stałego utrzymywania czystości i porządku na całym przedmiocie dzierżawy, w szczególności do bieżącego usuwania odpadów, zanieczyszczeń oraz pozostałości po działalności rekreacyjnej.
2. Dzierżawca przejmuje na siebie obowiązek sprzątania linii brzegowej zbiornika wodnego oraz pasa gruntu o szerokości 50 m mierzonej od granicy dzierżawionej nieruchomości na zewnątrz, w tym usuwania śmieci, porzuconego sprzętu i innych zanieczyszczeń, niezależnie od tego, przez kogo zostały pozostawione.
3. Dzierżawca zapewni odpowiednią liczbę pojemników na odpady oraz ich regularny wywóz na własny koszt, zgodnie z przepisami o odpadach.
4. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1–3, Wyzierżawiający może zlecić wykonanie prac porządkowych osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, z prawem dochodzenia pełnego zwrotu poniesionych kosztów.

§ 8. Bezpieczeństwo i zabezpieczenie terenu

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy i korzystających z niego za wiedzą lub zgodą Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do właściwego zabezpieczenia terenu, w szczególności poprzez:

- 1) oznakowanie miejsc niebezpiecznych,
 - 2) umieszczenie czytelnych tablic informacyjnych oraz regulaminów informujących o zasadach korzystania z terenu,
 - 3) utrzymywanie w należytym stanie technicznym ewentualnej infrastruktury wykorzystywanej przy korzystaniu z terenu.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania właściwych służb oraz Wyzierżawiającego o wypadkach i zagrożeniach bezpieczeństwa na terenie dzierżawy.
4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu, w tym za wypadki utonięcia, urazy, uszkodzenia ciała, zniszczenie sprzętu, powstałe w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, chyba że szkoda powstała wyłącznie z winy umyślnej Wyzierżawiającego.

§ 9. Ryzyko i odpowiedzialność Dzierżawcy

1. Dzierżawca przyjmuje na siebie całość ryzyka związanego z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, w szczególności ryzyko utonięcia, wypadków na wodzie i lądzie, obrażeń ciała, śmierci, a także uszkodzenia, zniszczenia lub utraty mienia osób korzystających z terenu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zwolnić Wyzierżawiającego z odpowiedzialności i zaspokoić wszelkie roszczenia osób trzecich kierowane wobec Wyzierżawiającego w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, o ile nie wynikają one wyłącznie z winy umyślnej Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób korzystających z terenu za jego zgodą lub wiedzą jak za własne działania i zaniechania.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) obejmujące szkody związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, o minimalnej sumie gwarancyjnej zł, oraz okazywać Wyzierżawiającemu ważną polisę i dowód opłacenia składki na każde jego żądanie. Brak ubezpieczenia lub brak opłacenia składki stanowi istotne naruszenie umowy i uprawnia Wyzierżawiającego do jej natychmiastowego rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, w tym związane z bezpieczeństwem, zabezpieczeniem terenu oraz sprzątaniem i utrzymaniem porządku, obciążają wyłącznie Dzierżawcę i nie podlegają zwrotowi przez Wydzierżawiającego.

§ 10. Dodatkowe obowiązki i zakazy

1. Dzierżawca jest obowiązany:
 - 1) uzyskać pisemną akceptację Wydzierżawiającego przed przystąpieniem do odbudowy, przebudowy lub budowy urządzeń wodnych, obiektów związanych z wodą,
 - 2) nie blokować przejezdności dróg dojazdowych do przedmiotu dzierżawy,
 - 3) nie zarybiać zbiornika gatunkami obcymi,
 - 4) nie niszczyć roślinności wodnej i przybrzeżnej oraz nie dokonywać zmian w stanie hydromorfologicznym zbiornika bez zgody Wydzierżawiającego,
 - 5) przestrzegać zakazu zanęcania oraz zakazu kąpieli i plażowania poza ewentualnie wyznaczonymi miejscami.
2. Podtapianie sąsiednich gruntów lub drzewostanów uprawnia Wydzierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 11. Odpowiedzialność za szkody

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody, które mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z jego działalnością.
2. Za szkody wyrządzone na gruntach Wydzierżawiającego, w tym na drogach leśnych, Dzierżawca jest zobowiązany do naprawienia szkody zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego i ustawy o lasach.
3. Oszacowanie szkód nastąpi w protokole sporządzonym przez przedstawicieli stron. W razie uchylania się Dzierżawcy od udziału w sporządzeniu protokołu Wydzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia protokołu jednostronnie, stanowiącego podstawę dochodzenia roszczeń.
4. Wykonanie prac naprawczych uznaje się za zakończone po pisemnym potwierdzeniu przez Wydzierżawiającego na protokole.

§ 12. Kary umowne

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, Wyzierżawiający może dochodzić od Dzierżawcy kar umownych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy.
2. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości:
 - A. % rocznego czynszu dzierżawnego – za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązków dotyczących utrzymania czystości i porządku, o których mowa w § 7, w tym sprzątania linii brzegowej 50 m od granicy dzierżawionej nieruchomości;
 - B. 10 % rocznego czynszu dzierżawnego – za każdy stwierdzony przypadek naruszenia zakazów określonych w § 6 i § 10 (w szczególności: zakaz składowania odpadów, zarybiania gatunkami obcymi, niszczenia roślinności, blokowania dróg dojazdowych, zmiany przeznaczenia gruntu bez zgody Wyzierżawiającego);
 - C. równowartości 50% rocznego czynszu dzierżawnego – w przypadku stwierdzenia podtapiania sąsiednich gruntów lub drzewostanów z winy Dzierżawcy, niezależnie od obowiązku naprawienia szkody;
 - D. równowartości 50% rocznego czynszu dzierżawnego – za brak ważnego ubezpieczenia OC, o którym mowa w § 9 ust. 4, za każdy rozpoczęty miesiąc pozostawania bez wymaganego ubezpieczenia.
3. Zapłata kar umownych nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty, zawierającego wskazanie naruszenia oraz wysokość naliczonej kary.
4. Zastrzeżenie kar umownych nie wyłącza prawa Wyzierżawiającego do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych.

§ 13. Kontrola

1. Wyzierżawiający jest uprawniony do kontroli sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy, w szczególności w zakresie realizacji celu rekreacyjnego, zgodności prowadzonej działalności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska.
2. Niewykonanie zaleceń pokontrolnych w wyznaczonym terminie może zostać uznane za istotne naruszenie warunków umowy i stanowić podstawę do jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 14. Rozwiązanie umowy

1. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) niedotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z istotnych warunków umowy,
 - 2) zalegania z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż trzy miesiące,
 - 3) naruszenia stanu posiadania gruntów przyległych do przedmiotu umowy,
 - 4) naruszenia obowiązków określonych w § 7–10,
 - 5) braku ważnego ubezpieczenia OC, o którym mowa w § 9 ust. 4.
 - 6) stwierdzenia przez właściwe organy administracji publicznej (w szczególności gminę, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie lub inne uprawnione organy) naruszeń ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przepisów dotyczących ochrony środowiska, których Dzierżawca nie usunie w wyznaczonym terminie.
3. W przypadku rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu części czynszu zapłaconego za dany rok z góry ani jakiegokolwiek odszkodowanie.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na mocy porozumienia stron w formie pisemnej.
5. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę zwiększające wartość lub użyteczność przedmiotu umowy obciążają Dzierżawcę bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów i wydatków oraz bez prawa do odszkodowania z tytułu utraconych korzyści.
6. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony lub ich przedstawicieli w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, nie później niż w ostatnim dniu

obowiązywania umowy. W razie odmowy udziału Dzierżawcy protokół sporządza jednostronnie Wydzierżawiający.

§ 15. Zmiany umowy, opłaty, doręczenia

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie opłaty związane z niniejszą umową ponosi Dzierżawca.
3. Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o każdej zmianie adresu. Oświadczenie przesłane na ostatnio wskazany adres listem poleconym uznaje się za skutecznie doręczone najpóźniej w 14. dniu od dnia nadania, niezależnie od jego faktycznego odbioru.

§ 16. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne właściwe przepisy prawa.
2. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
3. Załączniki wymienione w § 17 stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 17. Załączniki

1. Załącznik nr 1 – mapa o treści gospodarczej z lokalizacją dzierżawionego gruntu.
2. Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Załącznik nr 3 – klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych.

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

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: