

Projekt
UMOWA DZIERŻAWY ZBIORNIKA WODNEGO
NR ZG-2217/...../G/2021

zawarta w dniu pomiędzy:

Skarbem Państwa– Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Lwówek Śląski z siedzibą przy ul. Obrońców Pokoju 2, 59 – 600 Lwówek Śląski NIP 616-000-44-87, REGON 931023990

reprezentowanym przez :

Alinę Sudoł- Kornalewicz - Nadleśniczego
 zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a,

....., zamieszkałym w,
 PESEL..... nazwanym dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest obiekt rybacki z możliwością piętrzenia i spuszczenia wody, oznaczony w opisie taksacyjnym jako staw rybny położony zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Oddz. Pododdz.	Leśnictwo	Pow. ha	Rodzaj użytku	Klasa	Nr dz. ew.	Obr. ew.	Gmina	Obszary chronione	Nr KW	Współczynnik (W) obliczony na podstawie oferty
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
2.	371-p-00	Nowogrodziec	2,92	Wsr	V	499/371	Nawojów Śląski	Lubań – Obszar wiejski	-	JG1L/00029144/0	

Na terenie obiektu rybackiego znajduje się stanowisko **bobra europejskiego (*Castor fiber*)** w Polsce gatunku objętego ochroną częściową w związku z powyższym wszystkie działania związane z pracami na obrębie zbiornika wymagają zgody Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

2. Wydierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2020r. poz.1463 z dnia 22.07.2020 r.) uzyskał zgodę nr z dnia roku Dyrektora Regionalnej Dyrekcji we Wrocławiu na wydierżawienie przedmiotowego gruntu rolnego.

3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy o którym mowa w pkt. 1 oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu wad przedmiotu dzierżawy.

4. Wydierżawiający przekazuje w dzierżawę Dzierżawcy nieruchomość opisaną w pkt. 1 w celu prowadzenia gospodarki rybackiej.

§ 2

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta **na czas nieokreślony wchodzi w życie od dnia** . Rok gospodarczy równoznaczny jest z rokiem kalendarzowym.

2. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego –załącznik nr 2.

§ 3

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 wyrażony w dt pszenicy od 1 ha gruntu rolnego
D	- średnia krajowa cena skupu pszenicy w danym półroczu

2. Obliczony w powyższy sposób czynsz roczny będzie ulegał zmianie wraz ze zmianą średniej krajowej ceny skupu pszenicy 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** i został on wyliczony na podstawie oferty złożonej przez Dzierżawcę w przetargu ofert pisemnych na dzierżawę przedmiotowego gruntu zgodnie z Zarządzeniem nr 22/2019 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia 13 grudnia 2019r. Wartość współczynnika „W” dla danego gruntu została ustalona przy cenie skupu pszenicy w I półroczu roku wynoszącej zł.

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

6. Dzierżawca nie ma prawa do potrącania z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu roszczeń do Wydzierżawiającego. W razie nie zapłacenia czynszu dzierżawnego w ustalonym terminie umowa niniejsza zostanie rozwiązana z winy Dzierżawcy, przy czym od dnia w którym minął termin zapłaty aż do dnia rzeczywistej wpłaty, płynąć będą od sumy zaległego czynszu odsetki za zwłokę.

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

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się zagospodarować i użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej oraz ustawami i rozporządzeniami obowiązującymi w zakresie rybołówstwa.

2. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo udostępnić zbiornik wodny do celów przeciwpożarowych.

3. Przedmiot dzierżawy jest znany dzierżawcy co do stanu technicznego i ponieważ Wydierżawiający nie jest zainteresowany prowadzeniem gospodarki rybackiej na wydzierżawianym obiekcie, wszelkie naprawy związane z właściwym zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy należą do obowiązków dzierżawcy, bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów.

4. Dzierżawca odpowiada osobiście za wszelkie szkody i straty wyrządzone na Wydierżawionym obiekcie jak i na terenach sąsiadujących leśnych i nieleśnych, bez względu na to czy stanowią one własność Państwowego Gospodarstwa Leśnego czy też nie.

5. Dzierżawca jest obowiązany utrzymać własnym kosztem strażnika o ile będzie to konieczne ze względu na zabezpieczenie dzierżawionych i sąsiednich powierzchni przed mogącymi powstać szkodami.

6. Z tytułu wypadków losowych Dzierżawca nie będzie rościł pretensji do Wydierżawiającego i nie będzie domagać się obniżenia czynszu dzierżawnego.

7. Dzierżawcy nie wolno na wydierżawionym terenie budować stałych obiektów budowlanych, natomiast posadowienie obiektów nietrwale związanych z gruntem wymagać będzie odrębnego pozwolenia Wydierżawiającego.

8. Przed przystąpieniem do odbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń hydrotechnicznych, lub też budowy nowych, niezbędnych do prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej, dzierżawca winien uzyskać zgodę Wydierżawiającego.

9. Dzierżawca zobowiązany jest do dokładnego zaznajomienia się z granicami Wydierżawionego obiektu w celu uniknięcia naruszenia stanu posiadania.

10. Naruszenie przez Dzierżawcę stanu posiadania powoduje natychmiastowe zerwanie z nim umowy dzierżawnej oraz czyni go odpowiedzialnym prawnie i materialnie za wynikłe szkody.

11. Na użytkowane stawy rybne połączone z poborem, piętrzeniem i odprowadzaniem wody, **dzierżawca zobowiązany jest uzyskać stosowne pozwolenia wodnoprawne w terminie do 31.12.2022 r.** pod rygorem zastosowania § 7 umowy. Powyższy zapis wyłącza jakiekolwiek roszczenia ze strony Dzierżawcy.

12. Podtapianie sąsiednich drzewostanów, czy innych gruntów uprawnia Wydierżawiającego do natychmiastowego zerwania umowy, bez zachowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

13. Organom przeprowadzającym kontrolę dzierżawca winien udzielić wyczerpujących wyjaśnień i okazać księgę gospodarczą.

14. Z chwilą wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać obiekt dzierżawy w pełnej sprawności eksploatacyjnej.

15. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.

16. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych –przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, ustawy o lasach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawo wodne a także innych przepisów.

§ 5

1. Dla zabezpieczenia wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy lub z powodu uchybienia jej warunkom i ewentualnych kar pieniężnych Dzierżawca przed podpisaniem umowy płaci do kasy Nadleśnictwa kaucję w wysokości 1-letniej tenuty dzierżawnej **w kwocie zł.**

2. W razie uszczuplenia wysokości kaucji w czasie trwania dzierżawy z powodu potrąceń, powinna być ona uzupełniona przez Dzierżawcę do pierwotnej wysokości w terminie 30 dni od jej uszczuplenia. Kaucja pozostaje w kasie Wydierżawiającego podczas całego okresu dzierżawy i będzie zwrócona Dzierżawcy po wygaśnięciu umowy i po stwierdzeniu, że Dzierżawca zadość uczynił wszelkim obowiązkom wynikającym z niniejszej umowy

§ 6

Oprócz czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia wszelkich należności z dzierżawionego obiektu jak podatki, opłaty i inne obowiązujące w dniu podpisania umowy jak i ustanowionych w okresie trwania umowy dzierżawnej.

§ 7

1. W razie niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w §3 oraz w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z innych warunków umowy, Wydierżawiający ma prawo jednostronnie i niezwłocznie rozwiązać umowę.

2. Umowa dzierżawna może być również rozwiązana bez jej uprzedniego wypowiedzenia w przypadku:

- zmiany granic lub charakteru dzierżawionych obiektów na żądanie odnośnych władz administracyjnych,
- przekazanie przedmiotu dzierżawy innemu zarządcy

§ 8

1. Wypowiedzenie umowy może nastąpić nie wcześniej niż po dwóch latach ze względu na zabezpieczenie wkładów dzierżawcy.

2. Po dwóch latach Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy bez podania przyczyny zachowując 3 miesięczny okres wypowiedzenia.

3. W wypadku, gdy Wydierżawiający będzie zmuszony wypowiedzieć umowę z powodu:

- a) sprzedaży obiektu dzierżawnego,
- b) przeznaczenie go na specjalne cele państwowe lub społeczne ze względów natury ogólnego- gospodarczej, Dzierżawca ma prawo żądać od Wydierżawiającego odszkodowania w wysokości dokonanych nakładów odpowiednio udokumentowanych.

4. W przypadku wypowiedzenia umowy po 2 latach jej trwania Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych.

5. Po zakończeniu dzierżawy ani w czasie jej trwania Wydierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów (ani ich wartości) dokonanych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy bez względu na charakter tych nakładów.

6. Niezależnie od postanowień ust. 5 Wydierżawiający nie ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialności z tytułu wypowiedzenia, odstąpienia lub rozwiązania

Umowy dokonanego zgodnie z Umową lub przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

7. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do możliwości rozwiązania niniejszej umowy po wejściu w życie przepisów o restrytyzacji- o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.

8. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane siłami natury.

§ 9

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

§ 10

1. W kwestiach nie unormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie do danych przypadków obowiązujące przepisy prawne.

2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 11

Ewentualne spory wynikłe między stronami rozstrzygał będzie właściwy sąd.

§ 12

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.

§ 13

1. Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana.

2. Umowę sporządzono w 2 egz. z których jeden otrzymuje Dzierżawca drugi Wyzierżawiający

Załączniki :

1. Mapa gospodarcza szt. 1
2. Protokół zdawczo-odbiorczy szt. 1

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Sporządził/a: