

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu r. w Kamiennej Górze pomiędzy:
Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe
Nadleśnictwem Kamienna Góra z siedzibą w Kamiennej Górze przy ul. Bohaterów Getta
33, reprezentowanym przez Nadleśniczego Marcina Fułata

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

a

..... zamieszkałym w,
nr Pesel,

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że w imieniu Skarbu Państwa posiada zarząd nad przedmiotem dzierżawy oraz nie jest ograniczony w jego rozporządzeniu w zakresie określonym niniejszą umową. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do wyłącznego używania przedmiot dzierżawy obejmujący grunt pod stawami oznaczony symbolem Wsr (z możliwością piętrzenia wody w przypadku jeżeli zbiornik posiada urządzenia piętrzące m.in. mlich), opisany jako nieruchomość wg wykazu jak poniżej:

Lp	Adres leśny	Powierzchnia wydzielenia (ha)	Adres administracyjny	Kategoria użytku	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia podlegająca udostępnieniu (ha)	Kod siedliska Natura2000	KW	Współczynnik W zgodny ze złożoną ofertą
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	
1.	13-12-1-01-296 -k -00	0,3849	02-07-042-0006	Wsr - Ps IV	250/296	0,3849	-	JG1K/000123 87/2	
2.	13-12-1-02-43 -b -00	1,9129	02-07-042-0003	Wsr - R IVB	704/45	1,9129	-	JG1K/000123 88/9	
3.	13-12-2-14-158 -k -00	0,0500	02-07-034-0002	Wsr IV	627/158	0,0500	-	JG1K/000123 85/8	
4.	13-12-2-16-299 -d -00	0,0800	02-07-035-0001	Wsr IV	266/299	0,0800	-	JG1K/000123 76/2	
Łączna powierzchnia:								

2. Przekazanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez strony umowy, stanowiącego **załącznik nr 1** do umowy.

3. Wyzierżawiający oświadcza, że na wydzierżawienie przedmiotowego gruntu zgodę wyraził Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu, zgodnie z art. 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 530) – pismo zn. spr. z dniaroku.
4. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę określony w ust. 1 grunt nieleśny w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej na podstawie ustawy o rybactwie śródlądowym (Dz.U. 1985 nr 21 poz. 91) bez prawa do komercyjnego użytkowania stawu (odpłatnego udostępniania wędkarzom).
5. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są: miejsce położenia, granice i powierzchnia dzierżawionego gruntu. Dzierżawca nadto oświadcza, że znany jest mu stan fizyczny przedmiotu dzierżawy i z tego tytułu nie wnosi do Wyzierżawiającego żadnych zastrzeżeń.
6. Przedmiot dzierżawy z naniesionymi granicami został oznaczony na mapie, stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć dzierżawę na trzy miesiące naprzód na koniec stycznia każdego roku, z zastrzeżeniem ust.3 i ust.4
3. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach wynikających z przepisów prawa, a także w przypadku:
 - 1) zmiany przez Dzierżawcę przeznaczenia gruntu rolnego,
 - 2) poddzierżawienia lub oddania do bezpłatnego używania gruntu rolnego,
 - 3) zalegania z płatnością czynszu trwającej ponad 1 miesiąc,
 - 4) dokonania nakładów na grunt bez zgody Wyzierżawiającego,
 - 5) naruszenia obowiązków lub zakazów określonych w § 4
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, bez odszkodowania, jeżeli grunt opisany w § 1 ust.1 stanie się Nadleśnictwu niezbędny do realizacji zadań gospodarczych, czego nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takim przypadku wystarczy oświadczenie Wyzierżawiającego o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w niniejszym ustępie.
5. Umowa oraz prawa z niej wynikające nie przechodzą na spadkobierców Dzierżawy.
6. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku ustania umowy w sposób określony w ust.2 lub ust.3 Dzierżawcy nie przysługuje od Wyzierżawiającego żądania zwrotu poczynionych nakładów.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości netto (słownie: złotych netto) zgodnie ze złożoną ofertą, określoną wg poniższej formuły matematycznej:

$$Cd = [(P_1 * W_1) + (P_2 * W_2) + (P_n * W_n)] * D$$

gdzie:

Cd – oznacza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego w danym roku,

P₁ ... P_n – oznacza powierzchnie fizyczną gruntów wg. kategorii użytków w (ha),

W₁ ... W_n – oznacza współczynnik oferowany zgodny ze złożoną ofertą,

D - oznacza cenę skupu pszenicy 1 dt wskazanej w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obliczana w dniu podpisania umowy na

podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za jedenaście kwartałów poprzedzających półrocze roku kalendarzowego.

2. Ustalony czynsz dzierżawny płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie do 31 marca każdego roku na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury. Czynsz w pierwszym roku kalendarzowym zostanie naliczony proporcjonalnie do okresu dzierżawy i płatny będzie w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
4. Jeśli cena skupu pszenicy wskazana w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, o której mowa w ust. 1, będzie niższa od ceny stanowiącej podstawę waloryzacji czynszu w roku poprzedzającym, czynsz nie ulega zmianie i naliczony zostanie czynsz w takiej wysokości jak w roku poprzednim.
5. W przypadku zalegania z płatnością czynszu, Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej.
6. Dzierżawca nie ma prawa potrącania z czynszu żadnym sum z tytułu roszczeń do Wydierżawiającego.

§ 4

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy, a w szczególności nie może wznosić na dzierżawionym gruncie budynków lub budowli, składować jakichkolwiek odpadów ani zmieniać rodzaju jego użytkowania bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Wydierżawiającego.
2. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) ponoszenia wszelkich obciążeń wynikających z niniejszej umowy, w tym publicznoprawnych z tytułu dzierżawy gruntów, czyli m. in. obowiązującego do uiszczania podatku (zmiana rodzaju, wysokości podatku od gruntu stanowi podstawę do obciążenia tymi należnościami Dzierżawcy wraz ze wszystkimi kosztami, czyli odsetkami podatkowymi, kosztami postępowania administracyjnego, kosztami egzekucyjnymi),
 - 2) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową, przede wszystkim w sposób, który nie spowoduje degradacji gruntu oraz szkód w drzewostanach przyległych do przedmiotu dzierżawy,
 - 3) **udostępnienia zbiornika wodnego do celów przeciwpożarowych,**
 - 4) utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu,
 - 5) utrzymywać porządek i czystość na dzierżawionym gruncie oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie w tym wykaszanie grobli, usuwanie samosiewów, utrzymywania lustra wody bez roślinności w czasie od 15 marca do 15 października, która może utrudniać pobór wody przez straż pożarną.
 - 6) stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów,
 - 7) użytkowania gruntu rolnego z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustaw: o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530), o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz.82), o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336), zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na przedmiocie dzierżawy zgodnie z ustawą o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 275), Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1620), prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566)
 - 8) zapewnić bezpieczeństwo wszystkim osobom korzystającym z dzierżawionej nieruchomości.

3. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go poddzierżawiać.
4. Wydierżawiającemu służy nieograniczone prawo kontroli wykonywania umowy, a w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu z punktu widzenia zgodności z celem umowy oraz monitorowania stanu nieruchomości.
5. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodnoprawne na:
 - 1) usługi wodne;
 - 2) szczególne korzystanie z wód;
 - 3) długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej;
 - 4) rekultywację wód powierzchniowych lub wód podziemnych;
 - 5) wprowadzanie do wód powierzchniowych substancji hamujących rozwój glonów;
 - 6) wykonanie urządzeń wodnych;
 - 7) regulację wód, zabudowę potoków górskich oraz kształtowanie nowych koryt cieków naturalnych;
 - 8) zmianę ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mającą wpływ na warunki przepływu wód;
 - 9) prowadzenie przez wody powierzchniowe płynące oraz przez wały przeciwpowodziowe obiektów mostowych, rurociągów, przewodów w rurociągach osłonowych lub przepustów;
6. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania maksymalnego spiętrzenia wody w dzierżawionym gruncie opisanym w § 1 ust.1 w czasie prowadzenia akcji bezpośredniej tj. od 15 marca do 15 października.
7. Wydierżawiający zobowiązuje się do utrzymania poziomu lustra wody zapewniających wszystkie funkcje życiowe hodowanych ryb podczas poboru wody w czasie trwania akcji przeciwpożarowej.
8. Ponoszenie jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz podpisania przez strony porozumienia określającego sposób ich rozliczenia.
9. Realizacja umowy nie może wiązać się z wycinką drzew i krzewów ani z ich uszkodzeniem poza przypadkami ustalonymi z Wydierżawiającym oraz po uzyskaniu jego pisemnej zgody. Usuwanie drzew i krzewów z przedmiotu umowy może być dokonane jedynie w oparciu o stosowne zezwolenia właściwych organów, uzyskanych na pisemny wniosek Wydierżawiającego. Wycięte drzewa i krzewy stanowią własność Wydierżawiającego, przy czym istnieje możliwość nabycia pozyskanego drewna przez Dzierżawcę.

§ 5

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej lub działaniem siły wyższej na gruncie opisanym w § 1 ust.1. Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkiego ryzyka, jakie uzna za konieczne, a w przypadku braku takowego ubezpieczenia, ponosić wszelkie konsekwencje.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za:
 - 1) szkody powstałe w przedmiocie umowy oraz w nieruchomościach sąsiednich, w tym na mieniu osób trzecich z jego winy,
 - 2) ograniczenie lub utratę wartości użytkowej przedmiotu umowy na skutek działań Dzierżawcy.

4. W przypadku określonym w ust.2 i ust.3 Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę rekompensaty odpowiedniej do rozmiaru powstałej szkody.
5. W przypadku sporu, co do wysokości odszkodowania za wyrządzone szkody, o których mowa w ust.3, ust.4 lub zakresu nieusuniętych szkód, wysokość odszkodowania określi rzeczoznawca majątkowy na koszt Dzierżawcy.

§ 6

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy najpóźniej w dniu rozwiązania umowy, w stanie w jakim powinien się znajdować zgodnie z prowadzoną na nim gospodarką rybacką, wolnym od ruchomości Dzierżawcy lub osób trzecich, na podstawie Protokołu zwrotu gruntu, chyba że strony postanowią inaczej.
2. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
3. Po zakończeniu dzierżawy ani w czasie jej trwania Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów inwestycyjnych jakie poniósł Dzierżawca (ani ich wartości) dokonanych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy bez względu na charakter tych nakładów.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za straty z tytułu przychodów prowadzenia gospodarki rybackiej w wyniku zakończenia bądź rozwiązania umowy.

§ 7

1. Administratorem danych ujawnionych w niniejszej umowie przez Korzystającego jest Nadleśnictwo Kamienna Góra z siedzibą: ul. Bohaterów Getta 33, 58-400 Kamienna Góra. Przetwarzanie danych osobowych następuje jedynie w celu realizacji umowy.
2. Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w siedzibie Administratora oraz na stronie internetowej: <https://kamienna.wroclaw.lasy.gov.pl> w zakładce RODO Ochrona danych osobowych.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o lasach i inne obowiązujące przepisy prawa.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

Wydierżawiający

**Załącznik nr 3 do Ogłoszenia
Dzierżawca**

.....

.....