

**UMOWA
DZIERŻAWY OBIEKTU RYBACKIEGO NR/Wsr/2021**

W dniu w Obornikach Śląskich pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Oborniki Śląskie z siedzibą reprezentowanym przez:

1. mgr inż. Marcin Majewski - Nadleśniczego Nadleśnictwa Oborniki Śląskie
2. mgr Aleksandrę Bruder - Głównego Księgowego Nadleśnictwa Oborniki Śląskie

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

*gdy Dzierżawcą jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej:

Panem/Panią....., zamieszkałym/zamieszkałą:

....., nr dowodu osobistego, PESEL:
.....

Zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”,

*gdy Dzierżawcą jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą:

Panem/Panią.....,

zamieszkałym/zamieszkałą:

....., prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą....., na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, PESEL:, NIP:, REGON:

zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”,

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1
Przedmiot umowy**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w Planie Urządzenia Lasu dla Nadleśnictwa Oborniki Śląskie na lata 2015-2024, opisanej geodezyjnie jako:

Lp	Adres Leśny			Adres administracyjny			Kategoria gruntu, klasa	KW	Powierzchnia (ha)
	Obręb Leśny	Leśnictwo	Oddz.	Gmina	Obr. ewid.	Nr działki			
1	Bagno	Cieplice	97 –b-00	Oborniki Śląskie	Osolin	618	Ws	WR1W/ 00024367/4	3,8203
R a z e m:									3,8203

2. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U.2020.1463 z późn. zm.) Wydzierżawiający, za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia ..., zn. spr. ..., oddaje w dzierżawę (do używania i pobierania pożytków) obiekt

rybacki składający się ze zbiornika wodnego o powierzchni ... ha, usytuowany na gruncie opisanym w ust. 1, zwany dalej "Przedmiotem Umowy", a Dzierżawca ten obiekt rybacki przyjmuje w dzierżawę.

3. Prawem Dzierżawcy jest dostęp do Przedmiotu umowy przez drogę leśną przebiegającą przez dz. nr ..., oddz..., oznaczoną na szkicu sytuacyjnym obiektu (mapa gospodarcza) stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Obiekt rybacki będący Przedmiotem Umowy zostanie przeznaczony na hodowlę ryb/sportowe i komercyjne połowy wędkarskie.
5. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są: miejsce położenia, granice i powierzchnia dzierżawionego gruntu. Dzierżawca nadto oświadcza, że znany jest mu stan fizyczny Przedmiotu Umowy, i z tego tytułu nie wnosi do Wydierżawiającego żadnych zastrzeżeń. Dokładne określenie granic Przedmiotu Umowy zawarte jest na szkicu sytuacyjnym obiektu (mapa gospodarcza), stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

Czas trwania umowy

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia ...

§ 3

Czynsz i inne koszty dodatkowe

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny, który uwzględni wynagrodzenie za korzystanie z drogi leśnej, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy.
2. Roczny czynsz dzierżawny oblicza się w oparciu o wynik przetargu ZGR.2217.38.2021 przeprowadzonego w dniu Roczny czynsz dzierżawny wynosi netto (słownie: złotych).
3. Nie rzadziej niż raz w roku, czynsz dzierżawny ustalony w przetargu podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji i jego zmiana w oparciu o ten wskaźnik zmienia czynsz w tym zakresie z mocy umowy.
4. Do kwoty czynszu obliczonego w sposób, o którym mowa w niniejszym paragrafie, zostanie dodany podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującą stawką.
5. Z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu czynsz dzierżawny płatny jest za dany rok kalendarzowy z góry w terminie do 30 kwietnia każdego roku w kasie Nadleśnictwa Oborniki Śląskie lub na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT. Za termin zapłaty uznaje się datę zaksięgowania należności na koncie Wydierżawiającego.
6. W razie opóźnienia się Dzierżawcy z zapłatą czynszu Wydierżawiającemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. W roku podpisania umowy czynsz dzierżawny za pierwszy rok dzierżawy płatny będzie (z góry) w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy proporcjonalnie do upływu czasu pozostałego do końca roku kalendarzowego.
8. Strony wyrażają zgodę na jednostronną zmianę przez Wydierżawiającego rodzaju czynszu określonego w § 3 ust. 1 na czynsz obowiązujący na terenie gminy, na której znajduje się Przedmiot Umowy, według stawki czynszu za dzierżawę lub najem 1 m² podobnej nieruchomości uchwalonej przez właściwy organ gminy.
9. Wydierżawiający może zmienić jednostronnie wysokość czynszu na wartość obliczoną w sposób określony w ust. 8 w przypadku, gdy wartość czynszu wyliczona według ust. 1 będzie niższa od wartości czynszu obliczonej w sposób określony w ust. 8.
10. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek roszczeń przysługujących w stosunku do Wydierżawiającego.

11. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie domagał się obniżenia czynszu dzierżawnego przypadającego za dany okres, jeżeli wskutek okoliczności za które ponosi lub nie ponosi odpowiedzialności i które dotyczą lub nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ zmniejszeniu.

§ 4

Zobowiązania Dzierżawcy

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - a) uzyskania od właściwego organu administracyjnego pozwolenia wodnoprawnego na użytkowanie obiektu rybackiego (zbiorników wodnych), o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, połączone z poborem, piętrzeniem i odprowadzeniem wody, stosownie do obowiązującego w tym zakresie prawa wodnego i doręczenia Wydierżawiającemu w terminie 1 roku od daty zawarcia niniejszej umowy odpis uzyskanego pozwolenia,
 - b) zgłaszania Wydierżawiającemu zanieczyszczenia wód oraz faktu zaistnienia innych zagrożeń dla środowiska, powstałych w obiekcie rybackim lub nieruchomościach sąsiednich,
 - c) ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy Przedmiotu Umowy, za wyjątkiem opłacania podatku leśnego,
 - d) ubezpieczenia Przedmiotu Umowy na własny koszt w zakresie ryzyk powszechnie zagrażających Przedmiotowi Umowy, w szczególności od skutków powodzi i pożaru oraz w zakresie odpowiedzialności cywilnej,
 - e) używania Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki rybackiej,
 - f) wykonania niezbędnych napraw urządzeń hydrotechnicznych wskazanych w innych decyzjach uzyskanych w celu prowadzenia gospodarki wodnej w terminach w nich przewidzianych,
 - g) bieżącego utrzymania i konserwacji sieci rowów oraz budowli hydrotechnicznych (np. młochy, zastawki, płuczki itp.) związanych z gospodarką wodną na Przedmiocie Umowy
 - h) bieżącego utrzymania grobli znajdujących się na Przedmiocie Umowy w stanie pozbawionym drzew, krzewów oraz roślinności trzcinowatej,
 - i) przestrzegania w obrębie Przedmiotu Umowy od dnia wydania do dnia jego zwrotu obowiązującego prawa, a w szczególności: prawa przeciwpożarowego, prawa ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa o ochronie przyrody, prawa ochronny środowiska, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów rolnych i leśnych; obowiązek ten dotyczy również oddziaływania Dzierżawcy na nieruchomości sąsiednie,
 - j) utrzymywania porządku na nieruchomości oraz na gruntach bezpośrednio przylegających do Przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie:
 - a) wznosić na Przedmiocie Umowy budynków i budowli, a także modernizować i przebudowywać istniejących obiektów,
 - b) odbudowywać, przebudowywać lub budować nowych urządzeń hydrotechnicznych,
 - c) oddać Przedmiotu Umowy w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - d) przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich,
 - e) zmieniać rodzaju użytkowania Przedmiotu Umowy,
 - f) składować jakichkolwiek odpadów na terenie Przedmiotu umowy.
3. Dzierżawca, który ma zamiar zawrzeć umowę na przyznanie pomocy (np. z PROW) na okres dłuższy niż umowa okres trwania niniejszej umowy dzierżawy, zobowiązuje się uzyskać na taki okres prawo do gruntu (np. poprzez podpisanie aneksu do umowy lub na innej podstawie prawnej).

§ 5

Uprawnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykonywania umowy, a w szczególności kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu Umowy z punktu widzenia zgodności z celem umowy oraz monitorowania stanu nieruchomości.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w celu wykonania prawa określonego w ust. 1.
3. Wydierżawiający może korzystać z Przedmiotu Umowy bez zgody Dzierżawcy w zakresie poboru wody do celów przeciwpożarowych i Dzierżawca nie ma prawa do odszkodowania od Wydierżawiającego z tytułu poniesienia z tego powodu jakichkolwiek szkód.

§ 6

Odpowiedzialność odszkodowawcza

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za:
 - a) szkody powstałe w Przedmiocie Umowy, w nieruchomościach sąsiednich i drodze leśnej określonej w § 1 ust. 3 umowy na skutek niewłaściwego ich użytkowania,
 - b) ograniczenie lub utratę wartości użytkowej Przedmiotu Umowy na skutek działań Dzierżawcy.
2. W przypadku określonym w ust. 1 a) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego Przedmiotu umowy, nieruchomości sąsiednich i drogi leśnej (ich naprawy) w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. W przypadku niewykonania powyższego zobowiązania, Wydierżawiający będzie uprawniony do usunięcia szkody na koszt Dzierżawcy. W przypadku określonym w ust. 1 b) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę rekompensaty odpowiedniej do rozmiaru powstałej szkody.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę przez czynniki niezależne od Wydierżawiającego tj. siły przyrody m.in. pożary, wiatrołomy.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego z powodu zdarzeń określonych w ust. 3 i 4.

§ 7

Rozwiązanie umowy

1. Strony mogą rozwiązać umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 3 (trzy) miesiące ze skutkiem rozwiązującym na dzień 31 grudnia każdego roku trwania umowy.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli :
 - a) Dzierżawca dopuszcza się opóźnień w zapłacie rocznego czynszu dzierżawnego trwającego dłużej niż trzy miesiące, pomimo wcześniejszego uprzedzenia Dzierżawcy o zamiarze rozwiązania umowy i udzieleniu Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) Dzierżawca używa Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową,
 - c) Dzierżawca nie wykonuje postanowień § 4 ust. 1 i 2,
 - d) Dzierżawca piętrzy wodę w obiektach rybackich powyżej dozwolonych rzędnych, względnie zasięgu ustalonego przez Wydierżawiającego lub podtapia sąsiednie drzewostany lub inne grunty,
 - e) Przedmiot Umowy będzie niezbędny dla potrzeb Wydierżawiającego, a w szczególności dla potrzeb prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej,
 - f) Przedmiot Umowy będzie niezbędny Wydierżawiającemu w związku z wejściem w życie przepisów o repywatyzacji oraz koniecznością ich wykonania przez Wydierżawiającego,
 - g) Dzierżawca nie uzyska i nie doręczy Wydierżawiającemu pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w §4 ust. 1 lit. "a" w terminie jednego roku od dnia podpisania niniejszej umowy - w przypadku braku aktualnego pozwolenia wodno-prawnego w dniu zawarcia niniejszej umowy, ,
3. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 w przypadku ustania umowy w sposób określony w ust. 1 Dzierżawca może żądać od Wydierżawiającego zwrotu poczynionych nakładów koniecznych na Przedmiot

Umowy, pod warunkiem wykazania ich wykonania i wysokości poniesionego kosztu w formie pisemnej.

4. Zwrot nakładów, o którym mowa § 7 ust. 3, w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn o których mowa w § 7 ust. 2 lit. "f", przysługuje Dzierżawcy wyłącznie pod warunkiem, że przepisy o reprivatyzacji, o których mowa w § 7 ust. 2 lit. "f", nie pozbawia go uprawnienia do odszkodowania albo strony odmiennie nie uregulują kwestii wzajemnych rozliczeń.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Po ustaniu umowy, Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, tj. takim w jakim powinien on się znajdować stosownie do zasad racjonalnej i prawidłowej gospodarki rybackiej w stanie pełnej sprawności eksploatacyjnej w terminie 14 dni.
2. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.
3. Niewydanie nieruchomości Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia ustania umowy, skutkować będzie naliczeniem kary za bezumowne korzystanie z gruntu do czasu jego wydania Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wysokość kary stanowić będzie 200% rocznego czynszu dzierżawnego za każdy dodatkowy dzień korzystania z nieruchomości.
4. Kara, o której mowa powyżej będzie płatna co miesiąc, z góry do dnia 25 każdego miesiąca kalendarzowego.
5. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, z wyjątkiem § 3 ust. 3.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Rozstrzyganie sporów powstałych w związku z niniejszą umową należy do sądu właściwego rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
8. Umowa niniejsza została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy dwa dla Wydierżawiającego oraz jeden dla Gminy Oborniki Śląskie.
9. Wykaz załączników do umowy:
 - Załącznik nr 1 – Mapa gospodarcza w skali 1:5000 – 1 szt.
 - Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu umowy w zakresie jego wydania i zwrotu.

.....
podpis Wydierżawiającego

.....
podpis Dzierżawcy