

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU

Nr ZG-DZ-____/21

(zn. spr.: ZGU.2217.____.2021)

zawarta w dniu _____ r. w Lubsku, na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze z dnia., zn. spr.:ZS.2217.42.2021 z dnia 16.04.2021 r., pomiędzy: Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubsko z siedzibą w Lubsku, ul. Emilii Plater 15, 68-300 Lubsko, reprezentowanym przez Nadleśniczego Leszka Banacha, zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym” a

Panem/Panią.....

Zwanym/ą w umowie „Dzierżawcą”, zwanych łącznie „stronami umowy”, o następującej treści:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że Nadleśnictwo Lubsko, będące jednostką organizacyjną Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe z mocy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1463 z późn. zm – dalej „UoL”) jest zarządcą nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej działkę/działki gruntu o numerze ewidencyjnym _____, o łącznej powierzchni _____ ha, oznaczoną wg poniższej tabeli:

Adres leśny	Adres adm.	Działka	Użytek	Księga wieczysta	Pow. w ha

§2

1. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 ze zm.) oraz
1) Zarządzenia nr 22 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 23.03.2020 r. w sprawie ustalenia stawek wyjściowych czynszów za dzierżawę lub najem nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Lubsko oraz innych opłat za udostępnienie wymienionych nieruchomości (zn. spr.: ZG.2217.20.2020.KJ) oraz Zarządzenia nr 34 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 09.06.2021 r. ws. zmiany Zarządzenia nr 22 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 23.03.2020 r. w sprawie ustalenia stawek wyjściowych czynszów za dzierżawę lub najem nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Lubsko oraz innych opłat za udostępnienie wymienionych nieruchomości (zn. spr.: ZG.2217.34.2021);
2) Zarządzenia nr 41 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 01.07.2021 r. w sprawie ustalenia Regulaminu prowadzenia przetargu na dzierżawę lub najem gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Lubsko (zn. spr.: ZGU.2217.53.2021).
2. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę, następujące działki gruntu/części działek gruntu opisanych w § 1, o powierzchni _____ ha, oznaczonej na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do umowy, z przeznaczeniem na chów i hodowlę ryb (intensywna hodowla ryb).
3. Prowadzenie komercyjnego łowiska może nastąpić na pisemny, uzasadniony wniosek Dzierżawcy, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego, poprzedzonej negocjacją (wzrostem) czynszu dzierżawnego.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) zna miejsce położenia, granice i powierzchnię przedmiotu dzierżawy,
 - b) zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy, opisanego w ust. 1, oraz ograniczeniami w jego używaniu i nie będzie występował z roszczeniami przeciwko Wydzierżawiającemu z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy,

- c) będzie używał przedmiotu dzierżawy do chowu i hodowli ryb, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki rybackiej określonymi w ustawie z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 2168 ze zm.) i nie może zmienić jego przeznaczenia.
- d) nie toczy się z jego udziałem, jako dłużnika postępowanie układowe, likwidacyjne lub egzekucyjne i nie znajduje się w upadłości, a w razie zaistnienia takich okoliczności zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Wydzierżawiającego,
- e) ma świadomość, że przedmiot dzierżawy lub jego część (zbiornik wodny) jest zewidencjonowany u Wydzierżawiającego jako obiekt przeciwpożarowy i nie ma prawa żądać odszkodowania z tytułu poboru wody do celów przeciwpożarowych.

§4

1. Umowę dzierżawy zawiera się na czas określony od dnia ____ 2021 roku do dnia ____ 2031 roku
2. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie za porozumieniem stron.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu ponad 30 dni od wyznaczonego w umowie terminu zapłaty,
 - b) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z treścią umowy,
 - c) narusza inne istotne postanowienia umowy,
 - d) narusza przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 1566 ze zm.) oraz ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 652 ze zm.).

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny, w wysokości równoważności ____ dt pszenicy/ha/rok.
2. Do wyliczenia czynszu rocznego przyjmuje się średnią krajową cenę skupu pszenicy na podstawie obwieszczenia Prezesa GUS, ogłaszanego w Monitorze Polskim za II półrocze poprzedzające kolejny rok dzierżawy.
3. Czynsz dzierżawny będzie ulegał zmianie wraz ze zmianą średniej ceny skupu pszenicy, o której mowa w ust. 2.
4. Czynsz dzierżawny jest płatny z góry, na konto bankowe wskazane w przesłanej fakturze:
 - 1) za rok, w którym podpisano umowę — do ____ 2021 r.
 - 2) za następne lata do dnia 28 lutego danego roku - za dany rok.
5. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wydzierżawiający ma prawo naliczyć i dochodzić od Dzierżawcy odsetek ustawowych za opóźnienie. Jeżeli umowa będzie transakcją handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 424) wysokość odsetek ustawowych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym będzie wynikała z przepisów tej ustawy, a ponadto Dzierżawcy będzie przysługiwała rekompensata w kwocie równoważności w złotych 40 euro.
6. Inny sposób zapłaty czynszu niż określony w ust. 4, w szczególności poprzez potrącenie umowne, wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
7. W razie zawarcia, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym roku.
8. W przypadku, gdy od kwoty czynszu należny będzie podatek VAT, do czynszu netto ustalonego na podstawie ust.1 doliczony zostanie obowiązujący podatek VAT.

§6

- 1 Dzierżawcę obciążają świadczenia publicznoprawne związane z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności podatek od nieruchomości/rolny/leśny.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą Wydzierżawiającego kwotą podatku bądź innej należności publicznoprawnej należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od

Dzierżawcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.

3. Zasada wskazana w ust.1 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie ostatecznej decyzji administracyjnej, w odniesieniu do wcześniejszych lat obowiązywania umowy, za które czynsz dzierżawy został już opłacony.
4. W przypadkach wskazanych w ust.1 i 2 Wydierżawiający powiadomi w formie pisemnej dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu, oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust.3 Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy notę obciążeniową odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wydierżawiającego.
6. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami gospodarności i jego przeznaczenia.
8. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać całości lub części przedmiotu dzierżawy osobom trzecim np. podnajmować, poddzierżawiać.

§7

1. Dzierżawca ma prawo do pobierania pożytków naturalnych z przedmiotu dzierżawy.
2. Obowiązuje zakaz wycinki drzew bez pisemnej zgody Wydierżawiającego i decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego. Wniosek o zgodę na wycinkę drzew powinien zawierać szczegółowy wykaz drzew kwalifikowanych do usunięcia, w celu poprawy warunków zagospodarowania przedmiotu dzierżawy. Pozyskane drewno stanowi własność Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zrzeka się prawa do obniżenia czynszu dzierżawnego w przypadku braku pożytków naturalnych lub ich znacznego obniżenia, z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy.
4. Dzierżawca zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowania za szkody wyrządzone przez zwierzęnę łęsną.
5. Pozyskiwanie surowców naturalnych z przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, a następnie uzyskanie właściwej koncesji.

§8

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy między innymi:

- 1) Właściwe utrzymywanie dzierżawionych śródlądowych wód powierzchniowych polegające na:
 - a) odtworzeniu lub/i zachowaniu prawidłowego stanu ich dna lub brzegów,
 - b) remoncie lub/i konserwacji istniejących budowli regulacyjnych w celu zapewnienia, swobodnego spływu wód oraz lodu,
 - c) odtworzeniu lub/i zachowaniu właściwych warunków korzystania z wody,
 - d) konserwacji tworzących brzeg wody budowli lub murów,
 - e) nie naruszaniu istniejącego stanu ekologicznego wód oraz warunków wynikających z ochrony wód,
 - f) utrzymaniu porządku od linii brzegowej na odległość przynajmniej 15 mb (w głąb lądu),
 - g) wykaszaniu i usuwaniu zakrzaczeń oraz trzcinowisk rosnących na groblach i brzegach poszczególnych zbiorników wodnych, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie przyrody.
- 2) Zapewnienie utrzymywania w należyтым stanie technicznym koryt cieków naturalnych i kanałów.
- 3) Dbłość o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód.
- 4) Regulowanie stanu wód lub przepływów w ciekach naturalnych oraz kanałach stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nich urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych.
- 5) Zapewnienie swobodnego spływu wód oraz lodu.
- 6) Współdziałanie w odbudowywaniu ekosystemów zdegradowanych przez niewłaściwą eksploatację zasobów wodnych.
- 7) Umożliwienie wykonywania obserwacji i pomiarów hydrologiczno-meteorologicznych oraz hydrogeologicznych.
- 8) Utrzymanie w okresie od marca do października włącznie poziomu lustra wody umożliwiającego wykorzystanie przedmiotu dzierżawy lub wymaganej jego części do celów przeciwpożarowych.

- 9) Na użytkowane stawy rybne połączone z poborem, piętrzeniem i odprowadzaniem wody, Dzierżawca obowiązany jest uzyskać od terytorialnie właściwego organu pozwolenie wodnoprawne, stosownie do Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne i w terminie do 6 m-cy od daty zawarcia umowy dzierżawy odpis uzyskanego pozwolenia należy przesłać Wydzierżawiającemu. Użytkowanie przez Dzierżawcę stawów bez uzyskania pozwolenia wodnoprawnego podlega karze z mocy art. 192 Prawa wodnego, niezależnie od obowiązku wynagrodzenia szkody, która powstałaby wskutek nieprawidłowego piętrzenia wody lub jej spuszczenia.
2. Dzierżawca, o ile przepisy ustaw nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) zmieniać stanu wody na gruncie przyległym do dzierżawionych wód, a w szczególności kierunku odpływu wody opadowej z gruntu ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
3. Za powstałe z winy Dzierżawcy szkody na terenach przyległych do obiektu oraz do doprowadzalników i odprowadzalników wody odpowiada Dzierżawca.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zanieczyszczenia wód objętych umową dzierżawną i o każdym zanieczyszczeniu winien niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego.

§9

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ścisłego przestrzegania na przedmiocie dzierżawy i gruntach przyległych przepisów przeciwpożarowych obowiązujących w lasach zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe, a także przepisów prawa o szkodnictwie leśnym i polnym, prawa wodnego, ustawy o rybactwie śródlądowym oraz o ochronie przyrody, ochronie środowiska, o odpadach.
2. Podczas użytkowania obiektu nie wolno Dzierżawcy wstępować na przyległe tereny do danej wody zajęte pod podwórza, sady, uprawy rolne i leśne oraz na miejsca chronione ze względów przyrodniczych. Zakazy dotyczą również osób pracujących dla Dzierżawcy oraz osób wykonujących sportowy/amatorski połów ryb.
3. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu dzierżawy wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów o ochronie gruntów rolnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków wynikających z tych przepisów.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 620, ze zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., nr 58, poz. 405, ze zm.), w szczególności w zakresie zapobiegania powstawaniu pożarów na przedmiocie dzierżawy i przenoszenia się ich na obszary (tereny) leśne.

§10

1. Jeżeli do przedmiotu dzierżawy nie prowadzi droga publiczna Dzierżawca ma prawo poruszać się po drogach leśnych stanowiących najkrótsze połączenie między najbliższą drogą publiczną a przedmiotem dzierżawy.
2. Poruszając się po drogach leśnych nie wolno między innymi zatrzymywać się na drodze i poboczu, zjeżdżać do lasu, używać otwartego ognia.
3. Poruszając się po drogach leśnych należy zwrócić szczególną uwagę na zwierzynę leśną a także zwisające gałęzie i konary drzew. Nadleśnictwo Lubsko nie ponosi odpowiedzialności wobec korzystających z drogi leśnej, na wypadek szkód związanych z kolizją z dziką zwierzyną lub uszkodzeniem pojazdu przez zwisające nad drogą lub spadające na nią gałęzie.

§11

1. Dzierżawcy nie wolno na przedmiocie dzierżawy, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, stawiać stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych lub budowli.
2. Remont lub budowa budowli regulujących poziom i spływ wód może nastąpić wyłącznie za pisemnym uzgodnieniem z Wydierżawiającym.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy oraz do przebywania na nim uprawnionych pracowników Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.
4. Wydierżawiający ma prawo do wykorzystywania wody ze zbiorników wodnych znajdujących się na nieruchomości/części nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy do celów przeciwpożarowych, bez odszkodowania dla Dzierżawcy z tytułu ewentualnych szkód wyrządzonych poborem wody.

§12

1. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy odbywa się za protokołem przekazania – przejęcia określającym stan techniczny i granice przedmiotu dzierżawy, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, spisane z udziałem stron w terminie do 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. Granice przedmiotu dzierżawy określone zostały na mapie gospodarczej stanowiącej załącznik nr 2 do umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest po zakończeniu umowy do zwrotnego przekazania przedmiotu dzierżawy (protokół przekazania-przejęcia) w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu na dzień zawierania umowy, w terminie do 7 dni.
3. Dzierżawca ma prawo do zwrotu trwałych nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, o ile ich usunięcie byłoby niemożliwe lub sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nakładów, a ich poniesienie i sposób rozliczenia był uzgodniony z Wydierżawiającym.
4. W przypadku, gdyby Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawi się w wyznaczonym terminie w celu podpisania protokołu przekazania - przejęcia przedmiotu dzierżawy, protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego i będzie on podstawą ewentualnych roszczeń w stosunku do Dzierżawcy.

§13

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustaw właściwych dla przedmiotu dzierżawy.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron umowy.

Wykaz załączników.

1. Protokół przekazania - przejęcia przedmiotu dzierżawy.
2. Mapa

Wydierżawiający

Dzierżawca

**PROTOKÓŁ
PRZEKAZANIA - PRZEJĘCIA**
spisany w dniu2021 r.

Przekazujący - Wydierżawiający:

Nadleśnictwo Lubsko z siedzibą w Lubsku, ul. Emilii Plater 15, 68-300 Lubsko, reprezentowane przez

.....
Przejmujący - Dzierżawca:

OBIEKTY PRZEKAZANIA

Adres leśny	Adres adm.	Działka	Użytek	Księga wieczysta	Pow. w ha

Opis elementów występujących na gruncie:

1. drzewa znajdujące się w granicach udostępnionego wydzielania:
2. samosiewy:
3. naniesienia występujące na gruncie:
 - obiekty kubaturowe:
 - urządzenia melioracyjne:
 - ogrodzenie: z dwóch stron ogrodzenie:
 - pozostałe naniesienia:

Dotychczasowy sposób zagospodarowania:

Stan przekazywanego gruntu:

Siedlisko przyrodnicze:

Stan dróg dojazdowych:

Dzierżawca oświadcza, że:

- zapoznał się z obiektem będącym przedmiotem umowy,
- znane mu są granice nieruchomości,
- nie zgłasza zastrzeżeń do wyżej opisanych gruntów.

Protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Inne uwagi:

PODPISY STRON

Przekazujący

Przejmujący