

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY
UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ
nr ZGU.2217____.2025

zawarta w dniu _____.2025 r. w Lubsku, na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze, zn. spr.: ZS.2217.200.2022 z dnia 10.09.2022 r., pomiędzy:

Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubsko z siedzibą w Lubsku, ul. Emilii Plater 15, 68-300 Lubsko, NIP 928 000 85 03 reprezentowanym przez Nadleśniczego Marka Naruszewicza, zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”

a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zwanym w umowie „Dzierżawcą”,
zwanym łącznie „stronami umowy”, o następującej treści:

§1.

OŚWIADCZENIE WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

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. 2025 poz. 567 – dalej „UoL”) jest zarządcą nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej działkę/działki gruntu określonymi w §1 o numerze ewidencyjnym 296/2 oraz 309/1 oznaczoną wg tabeli zawartej w § 2 ust. 1.

§2.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 530) oraz Zarządzenia nr 84 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 12 grudnia 2023 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.: ZGU.2217.197.2023) z późniejszymi zmianami; Zarządzenia nr 41 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 01 lipca 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) po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w dniu.....2025 r. **Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę:**

1) grunty

Adres administracyjny	Adres leśny	Rodzaj gruntu	Powierzchnia w ha	Nr księgi wieczystej
081103_2.0013.296/2	14-07-1-08-33-b-00	Wsr	56,0528	ZG1R/00039800/8
	14-07-1-08-33-m-00	Ps VI	1,9400	
081103_2.0013.309/1	14-07-1-08-33-l-00	Wsr-Ps	2,0475	
	14-07-1-08-33-n-00	PsV	0,2400	
	14-07-1-08-33-k-00	Br-Ps V	0,7692	
Razem powierzchnia:			61,0495 ha	

2) obiekty infrastruktury:

- a) **nr inw. 108/823 Wiata stal.(Brod. Kościuszki 20)** - powierzchnia użytkowa 180,36 m²; powierzchnia zabudowy: 195,04 m²;
- b) **nr inw. 442/2114 Zespół urządzeń napowietrzających;**
- c) **nr inw. 643/2116 Przenośnik taśmowy budowlany;**

2. **Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty oraz obiekty opisane w ust. 1 z przeznaczeniem na chów i hodowlę ryb (intensywna hodowla ryb) z możliwością prowadzenia komercyjnego łowiska.**

§3.

OŚWIADCZENIA DZIERŻAWCY

Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) zna miejsce położenia, granice i powierzchnię przedmiotu dzierżawy,
- 2) zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy (w tym stanem wszystkich urządzeń budowlanych), opisanego w ust. 1 oraz ograniczeniami w jego używaniu i nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami przeciwko Wydzierżawiającemu niezależnie od ich podstawy prawnej, w tym w szczególności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy,
- 3) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 883 ze zm.),
- 4) 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,
- 5) ma świadomość, że przedmiot dzierżawy lub jego część (zbiornik wodny) jest zaewidencjonowany u Wydzierżawiającego jako obiekt przeciwpożarowy – punkt czerpania wody i nie ma prawa występować z jakimikolwiek roszczeniami przeciwko Wydzierżawiającemu niezależnie od ich podstawy prawnej, w tym w szczególności z tytułu odszkodowania za pobór wody do celów przeciwpożarowych.

§4.

CZAS TRWANIA UMOWY

- 1. Umowę dzierżawy zawiera się na czas **określony** od dnia _____ 2025 roku do dnia 31.12.2045 roku.
- 2. Przedłużenie terminu dzierżawy w formie aneksu podpisanego w trakcie obowiązywania niniejszej umowy może nastąpić na pisemny wniosek Dzierżawcy.
- 3. Strony wyłączają możliwość milczącego przedłużenia umowy.
- 4. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie za porozumieniem stron.
- 5. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu ponad 30 dni od wyznaczonego w umowie terminu zapłaty,
 - 2) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z treścią umowy,
 - 3) narusza inne istotne postanowienia umowy,
 - 4) narusza przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 oraz ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 883 ze zm.),
 - 5) nie wyrazi zgody na zmianę zapisów niniejszej umowy w przypadku pojawienia się chronionych gatunków zwierząt, w tym gatunków strefowych;
 - 6) koszty Wydzierżawiającego wynikające z utrzymania przedmiotu dzierżawy przekroczą wartość należnego czynszu – za uprzednim przedstawieniem Dzierżawcy tych kosztów, chyba że

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

Dzierżawca w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji wyrazi zgodę na podwyższenie czynszu do poziomu kosztów ponoszonych przez Wydierżawiającego.

6. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
7. Odmowa podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego przez Dzierżawcę lub uchybienie terminowi do sporządzenia takiego protokołu upoważnia Wydierżawiającego do przejęcia Przedmiotu Umowy na podstawie jednostronnego komisijnego protokołu – bez obowiązku zawiadomienia Dzierżawcy o terminie dokonania tej czynności.
8. Umowa dzierżawy wygasa w przypadku śmierci dzierżawcy.

§ 5.

CZYN SZ DZIERŻAWNY I OPŁATY

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości:
 - 1) Za grunty określone w §2 ust. 1 pkt.1 w wysokości odpowiadającej wartości obliczonej w następujący sposób:

XX dt x 61,0495 ha x 107,34 zł*

gdzie:

- XX dt – stanowi stawkę ustaloną w drodze przetargu,
- 61,0495 ha – oznacza powierzchnię gruntu określoną w § 2 ust. 1 umowy tj. powierzchnie przedmiotu umowy,
- 107,34 zł – *cena pszenicy określona na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2025 powiększony o obowiązującą stawkę VAT.**

- 2) Za obiekty infrastruktury Dzierżawca będzie uiszczać na rzecz Wydierżawiającego czynsz roczny w wysokości:

- a) nr inw. 108/823 Wiata stal.(Brod. Kościuszki 20) powierzchnia użytkowa. 180,36 m², powierzchnia zabudowy 195,04 m² w kwocie netto 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) powiększony o obowiązującą stawkę VAT;
- b) nr inw. 442/2114 Zespół urządzeń napowietrzających w kwocie netto 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) powiększony o obowiązującą stawkę VAT;
- c) nr inw. 643/2116 Przenośnik taśmowy budowlany w kwocie netto 20,00 zł (słownie: dwadzieścia złotych 00/100) powiększony o obowiązującą stawkę VAT;

co daje wartość netto rocznie 2070,00 zł (słownie dwa tysiące siedemdziesiąt złotych 00/100).

2. Ilekroć stawka czynszu określona w ust. 1 pkt 1-2 obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
3. *Cena pszenicy została przyjęta na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie średniej w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2025, która wyniosła 107,34 zł za 1 dt.**
4. Kwota wyliczonego rocznego czynszu dzierżawnego za grunty wynosi na rok 2025: ____dt x 61,0495 ha x 107,34 zł = zł (słownie: ____/100). *
5. Czynsz dzierżawny za grunty płatny będzie począwszy od dnia obowiązywania umowy i ustalony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy. Czynsz będzie płatny w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego i zostanie obliczony wg wzoru: xxx zł : 365 dni x 365 dni = xxx zł w 2025 r. (słownie: ____/100) powiększony o obowiązujący podatek VAT.

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

6. Od roku 2026 wartość rocznej stawki czynszu netto, o której mowa w ustępie 4, będzie ulegała waloryzacji o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 25 ust. 11 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zm.) za II kwartał w danym roku - w stosunku do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego za II kwartał w roku poprzednim. W przypadku ujemnego wskaźnika cen towarów i usług – czynsz pozostaje bez zmian.
7. Minimalna wartość czynszu dzierżawnego nie może być niższa niż określona w § 1 ust. 3 Zarządzenia nr 84 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 12.12.2023 r., zgodnie z którym minimalna roczna umowna wartość czynszu nie może być niższa niż **50,00 zł**. Zmiana powyższego zarządzenia lub jego uchylenie i przyjęcie nowego zarządzenia nie powoduje konieczności zmiany umowy. W takim przypadku Wyzdierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie o nowej stawce minimalnej czynszu dzierżawy, jeżeli będzie powodowała ona podwyższenie czynszu dzierżawy.
8. Z chwilą zawarcia umowy, jej wygaśnięcia lub rozwiązania, w ciągu roku kalendarzowego, czynsz za dzierżawę gruntu ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym roku. Wysokość czynszu określona zostanie w przesłanej fakturze. Proporcjonalnemu rozliczeniu nie podlega kwota 50,00 zł netto.
9. Od 2026 r. czynsz dzierżawny, za rok kalendarzowy, za grunt płatny będzie w czterech ratach (kwartalnie) na podstawie faktury wystawianej do dnia 31.03 danego roku w terminie 14 dni **od daty wystawienia faktury**.
10. Od 2026 r. czynsz za rok kalendarzowy, za infrastrukturę towarzyszącą płatny będzie jednorazowo (rocznie) na podstawie faktury wystawianej do 31.03 danego roku w terminie 14 dni **od daty wystawienia faktury**.
11. Przez rok kalendarzowy rozumie się okres czasu liczony od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
12. Zmiana wysokości czynszu, obliczona według zasad przewidzianych w niniejszym umowie nie wymaga dodatkowego porozumienia stron, następuje z mocy zawartej przez strony umowy.
13. Czynsz dzierżawny jest płatny przelewem na konto bankowe Nadleśnictwa Lubsko, wskazane w przesłanej fakturze.
14. Dzierżawca upoważnia Wyzdierżawiającego do wystawienia faktury bez jego podpisu.
15. Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie faktury za dzierżawę drogą elektroniczną.
16. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z obiektów infrastruktury.
17. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z infrastruktury, a w szczególności opłat za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i ścieków, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
18. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania przedmiotu umowy.
19. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Dzierżawcę umów opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone według wskazań licznika. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne w terminie 14 dni od wystawienia faktury.
20. Za obiekty infrastruktury Strony zgodnie ustalają, że należności wskazane w ust. 1 pkt 2 będą waloryzowane przez Wyzdierżawiającego automatycznie (bez konieczności sporządzania aneksu do umowy) raz w roku kalendarzowym, poczynając od roku następnego po roku zawarcia umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Wskaźnik ujemny nie prowadzi do obniżenia czynszu. Jeżeli koszty utrzymania będą przewyższały wpływy czynszu za dzierżawę, Wyzdierżawiający zastrzega zmianę stawki.
21. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym roku z zastrzeżeniem pkt 7.
22. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wyzdierżawiający ma prawo naliczyć i dochodzić od Dzierżawcy odsetek ustawowych za opóźnienie.
23. Jeżeli umowa będzie transakcją handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1790) wysokość odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych będzie wynikała

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

z przepisów tej ustawy, a ponadto Wydierżawiającemu będzie przysługiwała rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiącą równowartość kwoty:

- 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
 - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
17. Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne**.
18. Inny sposób zapłaty czynszu niż określony w ust. 13, w szczególności poprzez potrącenie umowne, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
19. Za dzień zapłaty Strony uznawać będą dzień, w którym rachunek bankowy Wydierżawiającego zostanie uznany kwotą czynszu lub innej należności.
20. Wydierżawiający oświadcza, że czynsz zaspokaja wszelkie jego roszczenia związane z udostępnieniem nieruchomości w celu uzgodnionym w umowie.

§6.

PODATKI I OPŁATY LOKALNE

1. Dzierżawcę obciążają świadczenia publicznoprawne związane z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności podatek od nieruchomości/rolny/leśny i zgłoszenia tego obowiązku do właściwego organu podatkowego.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną lub opatrzoną rygorem natychmiastowej wykonalności decyzję administracyjną obciążającą Wydierżawiającego kwotą podatku bądź innej należności publicznoprawnej należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od Dzierżawcy czynszu ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie prawomocnej decyzji administracyjnej, w odniesieniu do wcześniejszych lat obowiązywania umowy, za które czynsz dzierżawy został już opłacony.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 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. 4 Wydierżawiający prześle 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.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. 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.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać całości lub części przedmiotu dzierżawy osobom trzecim np. podnajmować, poddzierżawiać.
3. 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.

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

4. Do obowiązków Dzierżawcy należy również właściwe utrzymywanie dzierżawionych śródlądowych wód powierzchniowych polegające na:
 - a) odtworzeniu lub/i zachowaniu prawidłowego stanu ich dna lub brzegów wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - 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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - e) nienaruszaniu 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,
 - h) zapewnieniu utrzymywania w należyтым stanie technicznym koryt cieków naturalnych i kanałów,
 - i) dbałości o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód,
 - j) regulowaniu stanu wód lub przepływów w ciekach naturalnych oraz kanałach stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nich urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych,
 - k) współudziale w odbudowywaniu ekosystemów zdegradowanych przez niewłaściwą eksploatację zasobów wodnych,
 - l) umożliwieniu wykonywania obserwacji i pomiarów hydrologiczno-meteorologicznych oraz hydrogeologicznych oraz związanych z ochroną gatunkową roślin i zwierząt,
 - m) utrzymaniu w okresie od marca do października włącznie, poziomu lustra wody umożliwiającego wykorzystanie przedmiotu dzierżawy lub wymaganej jego części do celów przeciwpożarowych.
5. 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 Wyzierżawiającemu.** 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. Wyzierżawiający informuje jednocześnie, że przedmiot dzierżawy posiada pozwolenie wodno-prawne.
6. 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.
7. Za powstałe z winy Dzierżawcy szkody na terenach przyległych do obiektu oraz do doprowadzalników i odprowadzalników wody odpowiada Dzierżawca.
8. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zanieczyszczenia wód objętych umową dzierżawną i o każdym zanieczyszczeniu winien niezwłocznie powiadomić Wyzierżawiającego.
9. W przypadku rozpoczęcia działalności polegającej na komercyjnym wykorzystywaniu obiektu, Dzierżawca jest zobowiązany do sporządzenia Regulaminu łowiska komercyjnego i wprowadzeniu go w życie po wcześniejszej akceptacji Wyzierżawiającego
10. Dzierżawca jest obowiązany utrzymywać budynki i obiekty, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
11. Dzierżawca zobowiązuje się używać udostępnione obiekty z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
12. Dzierżawca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją budynki oraz inne pomieszczenia gospodarcze oraz ich otoczenie,
13. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku zasad p.poż,

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

14. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynków i obiektów,
15. Dzierżawca może dokonać na obiektach infrastruktury adaptacji i ulepszeń tylko za pisemną zgodą Wydierżawiającego,
16. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji budynków wynikłe wskutek normalnego zużycia.
17. Dzierżawca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub podnajem części lub całości obiektów infrastruktury.
18. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydierżawiającemu obiekty infrastruktury w celu dokonania okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego przynależności oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania:
 - 1) jeżeli obiekty infrastruktury wymagają wykonania napraw obciążających Wydierżawiającego, Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Dzierżawca jest obowiązany udostępnić mu obiekty wraz z przynależnościami w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wydierżawiający jest obowiązany pozostawić obiekty lub ich część w stanie w jakim znajdowały się w chwili udostępnienia.
 - 2) W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w obiektach, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydierżawiającego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydierżawiający ma prawo wejść do budynków, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
 - 3) Dzierżawca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wydierżawiającego, na koszt Dzierżawcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynków i innych obiektów infrastruktury. Przed wykonaniem zastępczym Wydierżawiający pisemnie wezwie Dzierżawcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.
19. Dzierżawcy nie wolno na przedmiocie dzierżawy, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, stawiać stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych lub budowli.
20. Remont lub budowa budowli regulujących poziom i spływ wód, oraz obiektów infrastruktury może nastąpić wyłącznie za pisemnym uzgodnieniem z Wydierżawiającym.
21. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy oraz do przebywania na nim uprawnionych pracowników Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.
22. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia gospodarki leśnej na przedmiocie dzierżawy.
23. 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.
24. Dzierżawca ma prawo do pobierania pożytków naturalnych z przedmiotu dzierżawy.
25. Dzierżawca zrzeka się prawa do obniżenia czynszu dzierżawnego w przypadku braku pożytków naturalnych lub ich znacznego obniżenia, z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy i Wydierżawiającego.
26. Dzierżawca zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowania za szkody wyrządzone przez zwierzynę leśną.
27. Pozyskiwanie surowców naturalnych z przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, a następnie uzyskanie właściwej koncesji.
28. Naprawa urządzeń i obiektów infrastruktury (infrastruktura towarzysząca), umożliwiająca ich prawidłowe użytkowanie może nastąpić na koszt Dzierżawcy, po zgłoszeniu oraz ustaleniu zakresu z Wydierżawiającym. Strony w odrębnej umowie, zawrą sposób rozliczenia, zakres niezbędnych robót.
29. Postanowienia ust. 28 dotyczą nakładów innych niż określone w § 10 ust. 8.

§8.

DZIERŻAWA OBIEKTU A PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W TYM OCHRONA PRZYRODY

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ścisłego przestrzegania na przedmiocie dzierżawy i gruntach przyległych przepisów:
 - 1) przeciwpożarowych obowiązujących w Lasach Państwowych,
 - 2) o szkodnictwie leśnym i polnym,
 - 3) prawa wodnego, ustawy o rybactwie śródlądowym,
 - 4) ochronie przyrody, ochronie środowiska,
 - 5) o odpadach,
 - 6) prawa budowlanego.
- 2) 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, o odpadach, prawa wodnego oraz prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków wynikających z tych przepisów
- 3) W przypadku ustanowienia wymagań dobrej praktyki rybackiej, o której mowa w art. 52a ustawy o ochronie przyrody, Dzierżawca powinien się bezwzględnie do nich stosować.
- 4) Podczas użytkowania przedmiotu dzierżawy 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.
- 5) Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 275) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1065), w szczególności w zakresie zapobiegania powstawaniu pożarów na przedmiocie dzierżawy i przenoszenia się ich na obszary (tereny) leśne oraz grunty przyległe.
- 6) Dzierżawca zobowiązany jest do znajomości aktualnego zasięgu obszarów objętych obostrzeniami mającymi na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa wywołującego afrykański pomór świń (ASF). Informacje w przedmiotowej sprawie uzyskać można na stronach internetowych Głównego Inspektora Weterynarii (www.wetgiw.gov.pl). Zasady postępowania oraz bioasekuracji na obszarach objętych ASF zawarte zostały w ulotce GIW, stanowiącej załącznik nr 3 do umowy.
- 7) Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zanieczyszczenia wód objętych umową dzierżawną, spowodowane jego działalnością. O każdym zaistniałym zanieczyszczeniu wód (zawinionym lub niezawinionym) Dzierżawca winien niezwłocznie powiadomić Wydierżawiającego.
- 8) Wydierżawiający informuje, że w wydzieleniu 33b występują płaty rzadkiego i cennego siedliska przyrodniczego 3130 (brzezi lub osuszane dna zbiorników wodnych ze zbiorowiskami z *Littorelletea*, *Isoëto-Nanojuncetea*), będące przedmiotem ochrony w obszarze **N2000 PLH080052 Jeziora Brodzkie**. Wg dokumentacji projektowej planu zadań ochronnych tego obszaru (RDOŚ 2025), utrzymanie siedliska 3130 we właściwym stanie wymaga gospodarki rybackiej opartej na przesadkowej hodowli karpia z okresowym osuszaniem stawów, a brak takiego użytkowania stanowi zagrożenie zaniku siedliska. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania planu zadań ochronnych tego obszaru. Monitoring stanu przedmiotów ochrony oraz realizacji celów działań ochronnych przeprowadzany będzie cyklicznie przez RDOŚ co 5 lat.
- 9) Na terenie stawów zidentyfikowano występowanie dwóch gatunków objętych ochroną prawną: bobra europejskiego (*Castor fiber*) oraz ponikła wielołodygowego (*Eleocharis multicaulis*) – rzadkiej rośliny związanej ze stawami z okresowo odsłoniętym dnem. Równocześnie przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 jest wydra (*Lutra lutra*). Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zapisów dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt, w tym szczególnie dotyczących konieczności uzyskiwania zgody dyrektora RDOŚ na płoszenie gatunków chronionych oraz o możliwości zmiany zapisów dzierżawy w przypadku pojawienia się chronionych gatunków zwierząt, w tym gatunków strefowych.
- 10) W przypadku odnalezienia przez Dzierżawcę jakichkolwiek artefaktów (np. fragmenty ceramiki) podczas prac ziemnych, należy wstrzymać roboty, które mogą uszkodzić znalezisko, a następnie zabezpieczyć miejsce jego odkrycia i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub burmistrza.

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY
DOJAZD DO PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Dojazd do przedmiotu dzierżawy oznaczony został na mapie gospodarczej stanowiącej załącznik nr 1 do protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy do umowy.
2. 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.
3. Poruszając się po drogach leśnych nie wolno między innymi zatrzymywać się na drodze i poboczu, zjeżdżać do lasu, używać otwartego ognia.
4. Poruszając się po drogach leśnych należy zwrócić szczególną uwagę na zwierzynę leśną a także zwisające gałęzie i konary drzew. Wyzdierżawiający 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.

§10.

WYDANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy (grunt oraz obiekty infrastruktury) odbywa się za protokołem przekazania – przejęcia określającym stan i granice przedmiotu dzierżawy oraz stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w obiektach infrastruktury instalacji i urządzeń – protokół zostanie spisany przy udziale stron w terminie do 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
2. Granice przedmiotu dzierżawy określone zostały na mapie gospodarczej stanowiącej załącznik nr 2 do umowy.
3. 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.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca lub jego przedstawiciel nie stawia się w wyznaczonym terminie w celu podpisania protokołu przekazania - przejęcia przedmiotu dzierżawy, protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wyzdierżawiającego i będzie on podstawą ewentualnych roszczeń w stosunku do Dzierżawcy.
5. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, Wyzdierżawiający uprawniony jest do zatrzymania nakładów (ulepszeń) poczynionych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy – lub do żądania przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
6. W przypadku zatrzymania nakładów (ulepszeń) przez Wyzdierżawiającego, zobowiązany jest on do zapłaty Dzierżawcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Wartość nakładów ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Dzierżawcy.
7. Dzierżawca nie może żądać zwrotu nakładów, jeśli do zerwania umowy doszło wyłącznie z jego winy.
8. Dzierżawca może zwolnić na piśmie Wyzdierżawiającego z obowiązku zwrotu nakładów lub ich równowartości.

§11.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla Wyzdierżawiającego.
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.
5. Realizację umowy ze strony Wyzdierżawiającego powierza się:
 1. w zakresie gruntu – Dział Gospodarki Leśnej
 2. w zakresie obiektów infrastruktury – Dział Administracyjno - Gospodarczy

§15.

OCHRONA DANYCH

Administratorem Pana/Pani danych osobowych przetwarzanych w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy jest Nadleśnictwo Lubsko ul. Emilii Plater 15, 68-300 Lubsko tel. 68 372 04 00. Podstawą przetwarzania Państwa danych osobowych jest Art. 6 ust. 1 lit. b, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy. Pełna treść informacji na temat przetwarzania danych osobowych dostępna jest na stronie internetowej oraz w siedzibie Administratora. Niniejszym dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z treścią obowiązku informacyjnego dotyczącego przetwarzania danych osobowych, o którym mowa powyżej.

Wykaz załączników.

1. Protokół przekazania - przejęcia przedmiotu dzierżawy z załącznikami,
2. Mapa gospodarcza z lokalizacją przedmiotu dzierżawy
3. Informacja dotycząca zapobiegania ASF,
4. Karta walorów przyrodniczo – kulturowych.

*w przypadku podpisywania umowy dzierżawy w II półroczu 2025 r. cena pszenicy, będąca podstawą do wyliczenia czynszu w dt pszenicy może ulec zmianie

**w przypadku gdy umowa dzierżawy zawarta jest przedsiębiorca

Projekt zawiera najważniejsze założenia dzierżawy danego obiektu. Nadleśnictwo Lubsko zastrzega, iż na etapie podpisywania umowy jej zapisy mogą nieznacznie ulec zmianie.