

UMOWA DZIERŻAWY NR ZG.2217.2...../G/23  
NA DZIERŻAWĘ GRUNTU ROLNEGO - ZBIORNIKA WODNEGO

zawarta w dniu ..... roku we Lwówku Śląskim pomiędzy:

Skarbem Państwa- Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lwówek Śląski z siedzibą przy ul. Obrońców Pokoju 2; 59-600 Lwówek Śląski NIP: 6160004487 reprezentowanym przez:

Alinę Sudoł- Kornalewicz – Nadleśniczego

Adama Kosiuka – Głównego Nadleśniczego

zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a,

..... zamieszkałym ..... PESEL: .....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomości obejmująca grunt pod stawami oznaczona symbolem **Wsr** (z możliwością piętrzenia i spuszczenia wody) o łącznej powierzchni **4,3000 ha** wg poniższego opisu, stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Lwówek Śląski.

1.	Adres leśny	Leśnictwo	Rodzaj użytku	Klasa	Adres administracyjny			Powierzchnia		Numer księgi wieczystej	Obręb podatkowy	Obszary chronione, informacje inne	Współczynnik W wyliczony na podstawie negocjacji
					gmina	obręb ewidencyjny	numer działki	ha	m3				
2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	
1.	13-15-1-06-305B-s-00	Pławna	Wsr	-	Lwówek Śląski ob. wiejski	Niwnice	1250	4,3000	43000		II	traszka grzebieniasta	
x	x	ogółem	x	x	x	x	x	4,3000	43000	x	x	x	x

2. Na terenie obiektu rybackiego znajduje się stanowisko trzaski grzebieniastej (*Triturus cristatus*) w Polsce gatunku objętego ochroną ścisłą w związku z powyższym wszystkie działania związane z pracami na obrębie zbiornika wymagają zgody Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

W zakresie ochrony płazów ważne są:

- ochrona zbiorników wodnych stanowiących miejsca ich rozrodu
- pozostawienie pasów zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych
- zapobieganie zarastaniu zbiorników wodnych, będących miejscami rozrodu płazów
- łagodzenie skutków działalności antropogenicznej
- pozostawienie martwego drewna, układanie stosów gałęzi i liści w rejonie zbiorników wodnych

- pozostawienie karp korzeniowych wywrotów i wiatrowałów, za wyjątkiem sytuacji zagrażających zdrowiu i życiu ludzi
3. Wyzierzawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2021 r. poz. 1275, 1718) uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na wydzierżawienie w/w gruntu nieleśnego - pismo nr **ZL.2217.1.142.2023** z dnia **17.08.2023**.
  4. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę określony w pkt. 1 grunt nieleśny **w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej bez prawa do komercyjnego użytkowania stawu (odpłatnego udostępniania wędkarzom)**.
  5. Dokładne określenie granic przedmiotu dzierżawy wrysowane zostało na mapę o charakterze mapy gospodarczej oraz na mapach ewidencji gruntów stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
  6. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię przedmiotu dzierżawy oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wyzierzawiającego.

## § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas **nieokreślony i z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2024r.**
2. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy

## § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się gospodarować i użytkować **przedmiot zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej**. Dzierżawca ma prawo używania terenu i pobierania z niego pożytków w granicach określonych umową stron, bez prawa dokonywania zmian w ustalonym sposobie wykorzystywania terenu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionej nieruchomości przepisów prawa wodnego, przeciwpożarowego, ochrony przyrody, ochrony gruntów, a także innych przepisów i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków. Działania prowadzone na dzierżawionym gruncie nie mogą w żaden sposób negatywnie oddziaływać ja sąsiadujące nieruchomości.
3. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo udostępnić zbiornik wodny do celów przeciwpożarowych.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierzawiającego zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionej nieruchomości oraz jej przeznaczenia, nie wolno mu także składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.
5. Dzierżawca odpowiada solidarnie za wszelkie szkody i straty wynikłe wskutek nie wypełnienia, względnie złego wypełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy powstałych na wydzierżawionym gruncie jak i na terenach sąsiadujących leśnych i nieleśnych bez względu na to czy stanowią własność Skarbu Państwa czy też inną.
6. Z tytułu wypadków losowych Dzierżawca nie będzie dochodził jakichkolwiek roszczeń od Wyzierzawiającego i nie będzie domagał się obniżenia czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania tak, aby jego stan nie uległ pogorszeniu.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do dokładnego zaznajomienia się z granicami Wyzierzawionego obiektu w celu uniknięcia naruszenia stanu posiadania.
9. Podtapianie sąsiednich drzewostanów, czy innych gruntów uprawnia Wyzierzawiającego do natychmiastowego zerwania umowy, bez zachowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.



10. Wyzierżawiający jest uprawniony do corocznego kontrolowania prawidłowego gospodarowania i prowadzenia gospodarki, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości oraz celem określenia prawidłowości wykonywania przez Dzierżawcę zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

11. Na użytkowanie stawu rybnego połączonego z poborem i piętrzeniem wody Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać stosowne pozwolenia wodnoprawne w terminie **do 31.12.2024 r.** pod rygorem zastosowania § 8 umowy. Powyższy zapis wyłącza jakiegokolwiek roszczenia ze strony Dzierżawcy.

#### § 4

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<sub>1</sub>... P<sub>n</sub> - powierzchnia fizyczna gruntów wg. kategorii użytków w [ha],

W<sub>1</sub>...W<sub>n</sub> - współczynnik z negocjacji,

D - średnia krajowa cena skupu pszenicy w danym półroczu

Obliczony w powyższy sposób czynsz roczny będzie ulegał zmianie wraz ze zmianą średniej krajowej ceny 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.

2. Na dzień podpisania umowy oraz w pierwszym roku jej obowiązywania czynsz roczny wynosi ..... **zł netto** i został on wyliczony na podstawie oferty złożonej w przetargu przez Dzierżawcę. Wartość współczynnika „W” dla danego gruntu została ustalona przy cenie skupu pszenicy w I półroczu 2023 roku wynoszącej 109,97 zł/ dt. Czynsz w pierwszym roku obowiązywania umowy płatny będzie z góry w terminie do 31.01.2024 roku zgodnie z wystawioną przez Wyzierżawiającego fakturą VAT.

3. Dzierżawca zobowiązany, jest do wnoszenia rocznego czynszu w kolejnych latach obowiązywania umowy z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT. Do kwoty tej będzie doliczony podatek VAT w wartościach wynikających z przepisów obowiązujących w dniu wystawienia faktury. Za zwłokę w płatności czynszu Wyzierżawiający naliczał będzie odsetki ustawowe.

4. W razie nie zapłacenia czynszu dzierżawnego ustalonym terminie Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania z winy Dzierżawcy niniejszej umowy, przy czym od dnia w którym minął termin zapłaty, aż do dnia rzeczywistej wpłaty naliczane będą od sumy zaległego czynszu odsetki za zwłokę.

5. Dzierżawca nie ma prawa do potrącania z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu roszczeń do Wyzierżawiającego.

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

#### § 5

1. Oprócz czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 4 Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno- prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości oraz kosztów ewentualnych ubezpieczeń.

Podatek od nieruchomości Dzierżawca płacić będzie na rzecz Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

#### § 6

1. Dla zabezpieczenia wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy lub z powodu uchybienia jej warunkom i ewentualnych kar pieniężnych Dzierżawca przed podpisaniem umowy wpłaci do kasy Wydierżawiającego kaucję w wysokości 1- rocznej tenuty dzierżawnej w kwocie ..... **zł netto**.
2. W razie uszczuplenia wysokości kaucji w czasie trwania dzierżawy z powodu potrąceń, powinna być ona uzupełniona przez Dzierżawcę do wysokości opisanej w pkt. 1 w terminie 30 dni od jej uszczuplenia.
3. Kaucja pozostaje w kasie Wydierżawiającego podczas całego okresu dzierżawy i zostanie zwrócona Dzierżawcy po stwierdzeniu, że dzierżawca zadość uczynił wszelkim obowiązkom wynikających z niniejszej umowy.

#### § 7

1. Dzierżawcy nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej- pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
2. Dzierżawcy nie wolno na wydierżawionym terenie budować stałych obiektów budowlanych, natomiast posadowienie obiektów nietrwale związanych z gruntem wymagać będzie odrębnego pozwolenia Wydierżawiającego.
3. Dzierżawcy nie wolno prowadzić działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia znajdujących się na gruncie zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, wyłącznie po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może utwardzać ścieżek i dróg, zagradzać dróg leśnych oraz grodzić nieruchomości.

#### § 8

1. Umowa dzierżawna może być również rozwiązana bez jej uprzedniego wypowiedzenia w przypadku:
  - a) przekazanie przedmiotu dzierżawy innemu zarządcy;
  - b) ustanowienia form ochrony przyrody, które uniemożliwiają realizowanie celu dzierżawy;
  - c) niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w § 4;
  - d) w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z innych warunków umowy, Wydierżawiający ma prawo jednostronnie i niezwłocznie rozwiązać umowę;
2. W terminie do 90 dni od daty wypowiedzenia umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w pkt. 2 wówczas Wydierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić nie prędzej niż po dwóch latach ze względu na zabezpieczenie wkładów Dzierżawcy.
5. Po dwóch latach Wydierżawiający zastrzega sobie wypowiedzenie umowy każdego czasu zachowując 3 miesięczny okres wypowiedzenia.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do możliwości rozwiązania niniejszej umowy po wejściu w życie przepisów o reprivatyzacji- o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.

#### § 9



1. 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.

2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Wydierżawiający nie ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialności z tytułu wypowiedzenia, odstąpienia lub rozwiązania Umowy dokonanego zgodnie z Umową lub przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

#### §10

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

2. Organom przeprowadzającym kontrolę dzierżawca winien udzielić wyczerpujących wyjaśnień.

#### § 11

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.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o lasach i innych z nią związanych.

#### § 13

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

#### § 14

Umowę dzierżawy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. jeden dla Wydierżawiającego i dwa dla Dzierżawcy.

W załączeniu:

1. Mapa dzierżawionego terenu – szt. 1
2. Protokół zdawczo- odbiorczy.

#### PODPISY STRON

.....  
Wydierżawiający

.....  
Dzierżawca

  
RADCA PRAWNY  
Henryk Łukaszewski

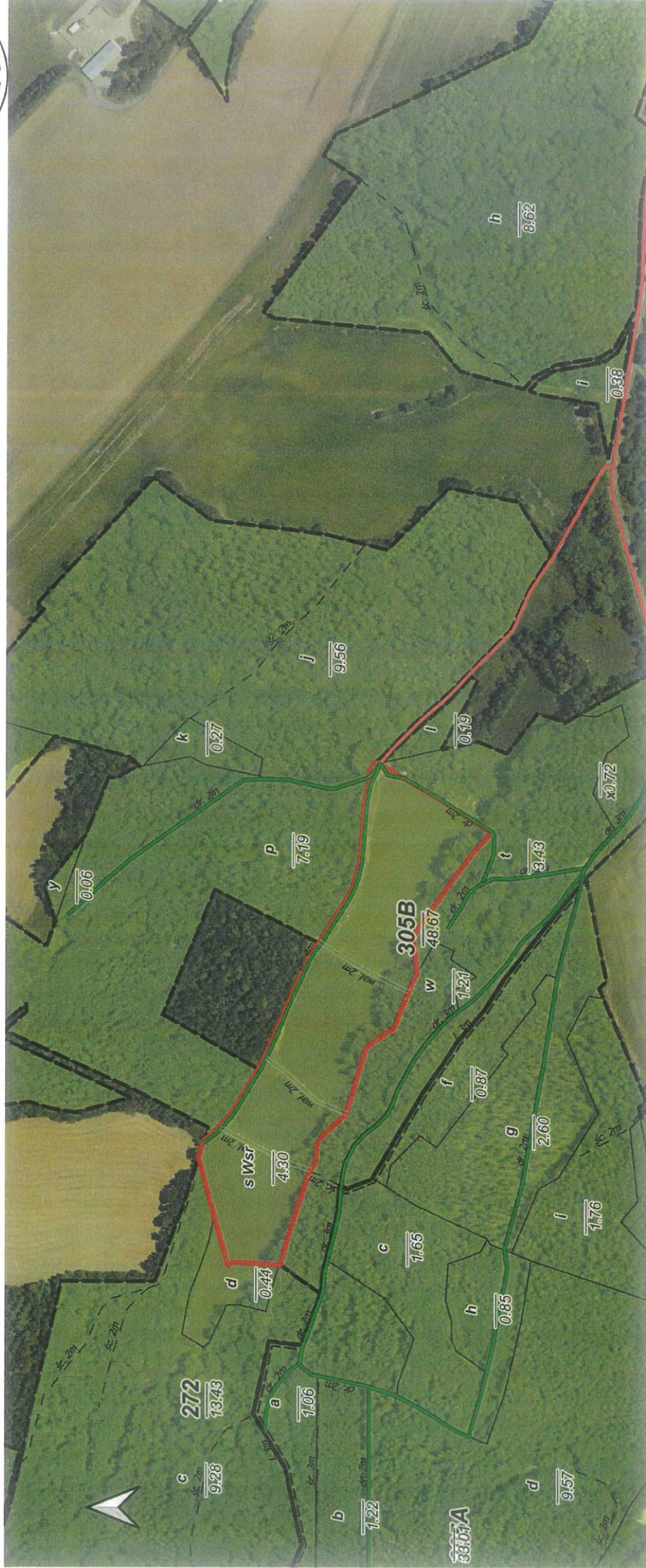









# Mapa o charakterze mapy gospodarczej

**NADLEŚNICTWO: Lwówek Śląski**  
skala 1:5 000

Działka nr 1250 obręb ewidencyjny Niwnice, gmina Lwówek Śląski ob. wiejski, pow. 4,3000 ha  
Leśnictwo Pławna adres leśny: 13-15-1-06-305B-s-00



## Legenda

-  oddziały
-  wydzielenia
-  ciekły
-  drogi leśne
-  drogi publiczne

grunt objęty umową dzierżawy:  
działka.1250 obręb Niwnice, gmina Lwówek Śląski ob. wiejski. pow. 4,3000 ha

Sporządził: Magdalena Minko

Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy  
nr ZG.2217.2...../G/23 z dnia .....  
na dzierżawę gruntu rolnego - zbiornika wodnego

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO- ODBIORCZY

spisany w dniu..... r. pomiędzy:

Nadleśnictwem Lwówek Śląski z siedzibą w Lwówku Śląski, ul. Obrońców Pokoju 2; 59-600 Lwówek Śląski reprezentowanym przez przedstawicieli nadleśnictwa:

- .....
- .....

zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a,

..... PESEL:..... zam. ....  
zwanym dalej „Dzierżawcą”

w sprawie przekazania nieruchomości gruntowych opisanych w pkt. 1 niniejszego protokołu

Na podstawie umowy dzierżawy nr ..... z dnia ..... Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przejmuje następujące nieruchomości gruntowe:

1. Lokalizacja (leśnictwo, oddz., pow., rodzaj użytku) opis i stan przekazywanych nieruchomości:

Lp.	Adres leśny	Leśnictwo	Rodzaj użytku	Klasa	Adres administracyjny			Powierzchnia		Numer księgi wieczystej	Obręb podatkowy	Obszary chronione, informacje inne
					gmina	obręb ewidencyjny	numer działki	ha	m3			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
1.	13-15-1-06-305B-s-00	Pławna	Wsr	-	Lwówek Śląski ob. wiejski	Niwnice	1250	4,3000	43000		II	traszka grzebieniasta
x	x	ogółem	x	x	x	x	x	4,3000	43000	x	x	x

2. Opis przebiegu granic gruntu i informacje o wskazaniu punktów granicznych:

.....  
.....  
.....

3. Wskazanie oraz stan dróg dojazdowych:

.....  
.....  
.....

4. Opis innych obiektów występujących na gruncie (np.: przepusty, rowy melioracyjne, studzienki melioracyjne, zadrzewienie, naniesienia itp.):

.....  
.....  
.....

5. Dokumentacja zdjęciowa z opisem – załącznik nr 1 (miejsce wykonania zdjęcia i kierunek jaki wskazuje fotografia)

6. Uwagi

.....  
.....  
.....  
.....

pkt. 2

Wydanie przedmiotowej nieruchomości następuje od dnia .....r. po okazaniu Dzierżawcy przez Wydierżawiającego granic gruntu opisanego w pkt.1 niniejszego protokołu.

pkt. 3

Protokół spisano w dwóch egzemplarzach, pierwszy dla Wydierżawiającego, drugi dla Dzierżawcy.

Zał. nr 1 - Dokumentacja zdjęciowa

PODPISY STRON

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

\_\_\_\_\_

**Zatwierdzam:**