

UMOWA NA DZIERŻAWĘ GRUNTU Nr-2217-ZG/2024

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Skarbem Państwa - PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Białogard z siedzibą w Białogardzie, Koszalińska 3A, 78-200 Białogard;

NIP:; REGON:

Adres e-mail: bialogard@szczecinek.lasy.gov.pl, nr telefonu: 94 312 07 10

który reprezentuje:

Nadleśniczy Nadleśnictwa Białogard – Pan Ireneusz Stypuła

zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym

a

Pan/i/nazwa podmiotu gospodarczego; zam./siedziba

PESEL/REGON/NIP; adres email:, nr telefonu.....

reprezentowany przez

zwanym/zwaną w dalszej części umowy Dzierżawcą

zwanymi w dalszej części umowy łącznie Stronami

o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż Grunt będący przedmiotem umowy jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Białogard, dla którego prowadzona jest księga wieczysta:przez Sąd Rejonowy w, wydział ksiąg wieczystych.

2. Niniejszą umowę dzierżawy zawarto po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku z dniar. (zn. spr.) w oparciu o art. 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530). Zgoda została wydana pod następującymi warunkami:

-.....

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę niżej wymieniony Grunt:

| Lp. | Adres leśny | Nr działki ew. | Pow. wydzielenia ha | Pow. dzierżawy ha | Rodzaj pow. | N2000 |
|-----|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| | Adres administracyjny | | | | Rodzaj użytku | Siedlisko przyrodnicze |
| 1 | | | | | | 3110 |

2. Dzierżawca wydierżawia Grunt wyszczególniony w § 2 ust. 1 wyłącznie w celu prowadzenia ekstensywnej gospodarki rybackiej, amatorskiego połowu ryb - wędkarstwa, a w szczególności dla uprawiania amatorskiego połowu ryb, bez prawa do rozbudowy istniejących oraz budowy

nowych naniesień na wydzierżawionym gruncie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego i bez prawa zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Dzierżawca oświadcza że zna dokładnie miejsce, położenie, granice i powierzchnię dzierżawionego Gruntu oraz jego stan gospodarczy i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydierżawiającego.

4. Przekazanie Gruntów przez Wydierżawiającego nastąpi na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie integralną część niniejszej umowy, jako załącznik nr 1.

5. Załącznik nr 2 do umowy stanowi mapa poglądowa z lokalizacją gruntu.

6. Dzierżawca jest zobowiązany do informowania Wydierżawiającego o zmianach adresu, poczty e-mail oraz numeru telefonu podanych w treści umowy w terminie 14 dni od dokonania zmiany.

§ 3.

Umowa niniejsza została zawarta na czas określony (10 lat), z mocą obowiązywania od dniar. do dniar., przy czym przekazanie gruntu w dzierżawę nastąpi nie wcześniej niż 01.01.2025 r.

§ 4.

1. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy Gruntu Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości

| Lp. | Adres leśny | Nr działki ew. | Pow. dzierżawy ha | Rodzaj pow. | Czynsz dzierżawny zł/ha/rok |
|-----|-----------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| | Adres administracyjny | | | Rodzaj użytku | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2. Łączny roczny czynsz dzierżawny w roku zawarcia umowy wynosi Netto.

3. Czynsz w kwocie określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu Umowy dzierżawy płatny będzie za każdy rok dzierżawny z góry do 30 marca każdego roku począwszy od 2025 r. bez osobnego wezwania - na rachunek BNP Paribas Białogard nr 45203000451110000000494480. Faktura zostanie wystawiona do 15 marca każdego roku z terminem płatności do 30 marca, i przesłana na adres zamieszkania/siedziby, przy czym Dzierżawca nie może uzależniać zapłaty czynszu dzierżawnego od uprzedniego wystawienia mu faktury VAT.

4. Kwota czynszu, o której mowa w ust. 2 podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) publikowany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacji nastąpi w roku 2026, z tym zastrzeżeniem, że czynsz nie będzie ulegał zmianie w przypadku spadku cen (deflacji). W tej sytuacji obowiązywać będzie czynsz, jak za rok poprzedni. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

5. Dzierżawca nie ma prawa potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu roszczeń do Wydierżawiającego (w tym za szkody wyrządzone przez zwierzynę i osoby trzecie).
6. Strony dopuszczają możliwość zmiany wysokości czynszu w przypadku urzędowych zmian wartości przedmiotu dzierżawy. Czynsz o zmienionej wysokości będzie obowiązywać od następnego roku po poinformowaniu o zmianie jego wysokości przez Wydierżawiającego.
7. W przypadku zalegania z płatnością czynszu, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.
8. Do czynszu dzierżawnego każdorazowo będzie doliczany podatek VAT.
9. Płatności będą realizowane przelewem na konto podane przez wystawcę faktur. Wydierżawiający wystawi fakturę przywołując nr i datę zawartej umowy.
10. Za spełnienie świadczenia przez dzierżawcę Strony uznają dzień wpłynięcia środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do składania deklaracji i płacenia podatków lokalnych, dotyczących przedmiotu dzierżawy w Gminie, na której znajduje się przedmiot dzierżawy. Dzierżawca samodzielnie sporządzi deklarację podatkową na dzierżawione nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu, wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym: opłaty i podatki związane z dzierżawą Gruntu i zawarciem umowy, a także wszelkich kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy, takich jak: energia elektryczna, wywóz nieczystości itp.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia przekazania gruntu w dzierżawę do właściwego – ze względu na miejsce położenia nieruchomości – urzędu gminy celem opodatkowania przedmiotu dzierżawy bez względu na fakt występowania lub zwolnienia podatku.
4. Jeśli zgodnie zobowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na Wydierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, o której mowa w przedmiotowej umowie, bez konieczności zmiany umowy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do dbania o zainwentaryzowane siedlisko przyrodnicze 3110 – Jeziora Lobeliowe.
6. Zgodnie z Planem Ochrony Przyrody na dzierżawionym gruncie zabrania się:
 1. hodowli ryb,
 2. odprowadzania wody z systemów melioracyjnych.,
7. Dzierżawca zobowiązuje się realizować wszelkie obowiązki wynikające z konieczności dbania oraz utrzymania istniejącego siedliska przyrodniczego a w szczególności realizować zapisy Planu Zadań Ochronnych w przypadku jego ustanowienia.
8. W przypadku istnienia systemów melioracyjnych powodujących odprowadzanie wody, Dzierżawca jest zobowiązany do ich zamknięcia w ciągu 30 dni od daty przekazania Gruntu w dzierżawę.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania ładu i porządku na dzierżawionym terenie, w tym zbierania i wywozu nieczystości, oraz odległości 15 m od brzegu jeziora.

§ 6.

1. Dzierżawca bierze w dzierżawę Grunt wyłącznie dla celu prowadzenia ekstensywnej gospodarki rybackiej, amatorskim połowie ryb - wędkarstwie, a w szczególności udostępnianiu Gruntu dla uprawiania amatorskiego połowu ryb.
2. Dzierżawca jest zobowiązany korzystać z wydzierżawionego zbiornika zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki wodnej oraz racjonalnej gospodarki rybackiej, a w szczególności zobowiązany jest on do:
 - a) zgłaszania Wydzierżawiającemu zanieczyszczenia wód oraz faktu zaistnienia innych zagrożeń dla środowiska powstałych w obiekcie rybackim lub nieruchomościach sąsiednich, w tym choroby ryb,
 - b) ubezpieczenia Przedmiotu Umowy na własny koszt w zakresie ryzyk powszechnie zagrażających Przedmiotowi Umowy,
 - c) używania Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki rybackiej,
 - d) przestrzegania ładu, porządku i czystości na wydzierżawionym gruncie i bezpośrednim sąsiedztwie,
 - e) nieblokowania przejezdności dróg dojazdowych do przedmiotu dzierżawy,
 - f) zapewnieniu bezpieczeństwa na Gruncie, w szczególności w zakresie w jakim wykorzystywany on jest do działalności w zakresie sportu lub rekreacji,
 - g) zabezpieczenia Gruntu i znajdujących się na Gruncie składników mienia na własny koszt i własnym staraniem,
 - h) nie poławiania ryb przy pomocy sieci,
 - i) nie prowadzenia hodowli ryb,
 - j) nie zarybiania karpem,
 - k) zachowania ostrożności w udostępnianiu do rekreacji,
 - l) nie odprowadzania wody ze zbiornika i systemów melioracyjnych oraz zamknięcia takich odprowadzeń jeżeli istnieją,
 - m) przestrzegania zasad ustanowionej Strefy Ciszy (Uchwała NR XII/68/2015 Rady Powiatu w Białogardzie z dnia 30.10.2015 r.),
 - n) przestrzegania Regulaminu amatorskiego połowu ryb na zbiornikach wodnych będących w zarządzie Nadleśnictwa Białogard oraz prowadzenia rejestru połowu ryb zgodnie z tym regulaminem,
 - o) oznakowania obiektu dzierżawy znakami określającymi występujące zagrożenia dla bezpieczeństwa osób trzecich,
 - p) prowadzenia czynnej ochrony przed kłusownictwem.
3. Dzierżawca zapewnia, że osoby którymi będzie się posługiwał przy wykonaniu czynności, o których mowa w ust. 1, posiadają właściwe kwalifikacje i wiedzę fachową oraz aktualne uprawnienia niezbędne do wykonania odpowiednich czynności.
4. Dzierżawca nie będzie korzystał z Gruntu w celu i w zakresie innym niż uregulowany w niniejszej Umowie.
5. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie:
 - a) spuszczać wody ze zbiornika,

- b) odbudowywać, przebudowywać lub budować nowych urządzeń w tym hydrotechnicznych,
 - c) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie wolno odstępować praw dzierżawnych lub oddawać Gruntu w używanie na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej w całości lub częściowo osobom trzecim,
 - d) przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich w tym poddzierżawiać lub podnajmować przedmiotu umowy,
 - e) zmieniać rodzaju użytkowania Przedmiotu Umowy,
 - f) składować jakichkolwiek odpadów na terenie dzierżawionego zbiornika lub w bezpośrednim sąsiedztwie.
 - g) poruszać się po dzierżawionym zbiorniku wodnym przy pomocy pojazdów napędzanych silnikami spalinowymi
 - h) przestrzegania warunków zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu z dnia z dnia spr. o której mowa w § 1 ust. 2.
6. Zgodnie z § 2 ust. 2, Dzierżawca, za zgodą Wydierżawiającego może wznosić nowe obiekty i przebudowywać/modernizować już istniejące, zgodnie z poniższymi warunkami:
- a) W przypadku gdy Dzierżawca wyrazi chęć wznoszenia nowych obiektów lub przebudowy/modernizacji już istniejącego (na koszt i odpowiedzialność Dzierżawcy), musi to nastąpić po uprzednim pisemnym wniosku do Wydierżawiającego wraz z niezbędną dokumentacją (mapa z lokalizacją, dokumentacja opisowa), zgodnie z celami Umowy wskazanymi w § 2 ust. 2.,
 - b) nowe obiekty lub ich przebudowa/ modernizacja nie może naruszać zapisów zgody na dzierżawę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku.
 - c) Posadowienie obiektów nie może przyczynić się zmiany użytku ewidencyjnego i zmiany w numeracji działki.
 - d) Dzierżawca przed zakończeniem Umowy (min. 1 miesiąc przed rozwiązaniem lub w okresie do 1 miesiąca od dnia rozwiązania Umowy z winy dzierżawcy, bez zachowania okresu wypowiedzenia) dokona usunięcia obiektów z Gruntu na własny koszt i własnym staraniem.
8. Przed przyjęciem w dzierżawę Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać wszelkie akty administracyjne tj. operat rybacki itp., które są niezbędne do wykonywania niniejszej Umowy zgodnie z prawem.
9. Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu kopię każdego z ww. dokumentów w terminie 7 dni od dnia jego uzyskania.
10. Przekazanie Gruntu w dzierżawę Dzierżawcy nastąpi po uzyskaniu przez niego ww. decyzji, zgód i operatu rybackiego, lecz nie wcześniej jak 01.01.2025 r.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji i przestrzegania zapisów operatu rybackiego pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy.
12. Wydierżawiający zezwala na prowadzenie wędkowania nocnego oraz połowu z łodzi jedynie na ryzyko i odpowiedzialność Dzierżawcy.

§ 7.

Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na wydierżawionych Gruntach i przyległych do nich terenów przepisów:

- Ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 530).
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1890)

- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. z 2006r nr 58, poz.405).
- Kodeksu wykroczeń (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2119)
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54)
- Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2029)
- Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 2029.).
- Rozporządzenia ministra rolnictwa i rozwoju wsi z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych.
- ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 883).

§ 8.

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za:
 - a) szkody powstałe w Przedmiocie Umowy oraz w nieruchomościach sąsiednich,
 - b) ograniczenie lub utratę wartości użytkowej Przedmiotu Umowy na skutek działań Dzierżawcy.
2. W przypadku określonym w ust. 1 lit. b) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę odszkodowania odpowiedniego do rozmiaru powstałej szkody.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę przez czynniki niezależne od Wydierżawiającego np. siły przyrody m.in. pożary, wiatrołomy itp. I inne,
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.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub inne osoby przebywające na dzierżawionym gruncie, w szczególności powstałe w związku z prowadzeniem wędkowania nocnego i połowu z łodzi.
7. Dzierżawca może udostępniać Grunt jedynie z zachowaniem celu umowy i wyłącznie na własny koszt i ryzyko.

§ 9.

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. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie Wyzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy dzierżawnej w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. Wyzierżawiający może korzystać z Przedmiotu Umowy bez zgody Dzierżawcy w zakresie poboru wody do celów przeciwpożarowych i Dzierżawcy nie ma prawa do odszkodowania w szczególności z tytułu spadku ilości ryb w danym zbiorniku.

§ 10.

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, lub w każdym czasie na mocy porozumienia stron. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku braku zapłaty przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w § 4 oraz w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków określonych niniejszej Umowie, Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego wyznaczenia Dzierżawcy na piśmie dodatkowego terminu wykonania obowiązków oraz bez zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów.
3. W razie wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji Strony są uprawnione do wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, przy czym oświadczenie o wypowiedzeniu może być złożone po wejściu tych przepisów w życie.
4. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego, lecz nie dłużej jak w ciągu 30 dni, wydania przedmiotu dzierżawy – w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy - w stanie niepogorszonym, tj. takim w jakim powinien on się znajdować stosownie do zasad racjonalnej i prawidłowej gospodarki rybackiej w stanie pełnej sprawności eksploatacyjnej. Dzierżawca nie może dokonywać odłowu wpuszczonych ryb gdyż Przedmiot Umowy jest objęty zakazem hodowli ryb. Wyzierżawiający nabywa prawo do wszelkich ryb w obrębie przedmiotowego zbiornika.
5. Protokół odbioru terenu sporządzony będzie przy udziale Stron, a w przypadku odmowy przez Dzierżawcę współdziałania w spisaniu takiego dokumentu, Wyzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru.
6. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu zarybiania, zgodnie z ust. 4, a także innych nakładów w przypadku rozwiązania Umowy.
7. W przypadku niezwrócenia przez Dzierżawcę przedmiotu umowy po zakończeniu obowiązywania umowy w jakikolwiek sposób, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzierżawiającemu odszkodowanie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy w wysokości sześciokrotności dotychczasowego rocznego czynszu dzierżawnego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy. Wyżej wymieniona opłata nie jest równoznaczna z przedłużeniem trwania umowy dzierżawy. W związku z powyższym uiszczenie opłaty nie uprawnia Dzierżawcy do korzystania z Gruntu na zasadach niniejszej umowy dzierżawy.
8. W przypadku nie wydania Gruntu w terminie określonym w § 10 ust. 4 i wykonaniu jednostronnego przejęcia przedmiotu umowy, bez obecności Dzierżawcy, przez Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający ma prawo przywrócić stan Przedmiotu Umowy do stanu nie gorszego niż wynikający z jego zużycia w wyniku normalnej eksploatacji oraz usunąć wszelkie naniesienia na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 11.

1. Wdzierżawiający nie dopuszcza możliwości zakupu lub zamiany Gruntów przez Dzierżawcę.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy mogą nastąpić wyłącznie na piśmie w formie aneksu do umowy chyba, że zapisy umowy stanowią inaczej.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki Dzierżawcy nie mogą być pod rygorem nieważności przeniesione na rzecz osób trzecich bez uzyskania pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
5. Wszelkie spory wynikłe między Stronami przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wdzierżawiającego.
6. Umowa niniejsza przez Strony jest całkowicie zrozumiana, przyjęta i podpisana, sporządzony jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

Dzierżawca

Wdzierżawiający

Wyrażam bezterminową i bezwarunkową zgodę na stosowanie przez Wdzierżawiającego faktur elektronicznych na następujący adres poczty elektronicznej:

.....

(proszę o wpisanie adresu poczty elektronicznej)

Ponadto, zobowiązuję się do informowania Wdzierżawiającego o każdej zmianie adresu poczty elektronicznej.

.....

Dzierżawca

Wdzierżawiający