

UMOWA
dzierżawy gruntu
Nr SA.2217.14.2024

zawarta w dniu r. w Przedlesiu pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Międzychód,
64-400 Międzychód, Przedlesie 12, woj. wielkopolskie, NIP:5950004328 zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

1. **Jaroslawa Szlachetkę** – Nadleśniczego Nadleśnictwa Międzychód,
2. przy udziale **Urszuli Kotyńskiej** – Głównego Księgowego Nadleśnictwa Międzychód.

a

..... zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”, reprezentowanym przez:

Płatnikiem czynszu dzierżawy jest :

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

została zawarta umowa następującej treści :

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa, na podstawie art. 4 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 530) jest zarządcą, stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości oraz że, nieruchomości te są wolne od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń oraz oznaczona są w Planie Urządzania Lasu wg. stanu na dzieńr. jako:

Lp.	L-ctwo	Oddz.	Rodzaj gruntu	Wydzierżawiona pow. ha	Obręb ewidencyjny		Nr arkusza ewid. gos/ewid.	Nr działki ewid.	Pow. całkowita działki ewid.
					Nazwa	Nr			
1.	Strychy	71a	Ws- zbiornik	7,5600	Strychy	0009	21/-	2347/1	26,7200

2. Wydzierżawiający oddaje, a dzierżawca bierze do użytkowania i pobierania pożytków opisane w § 1, pkt. 1 grunty celem prowadzenia gospodarki rybackiej z prawem do posadowienia i utrzymania naniesień za zapłatą umówionego czynszu.
3. Granice przedmiotu dzierżawy wraz z wyznaczoną przez Wydzierżawiającego drogą dojazdową oznaczono na załączonym do niniejszej umowy, wyrzysie z mapy gospodarczej (el-mapy) stanowiącym, **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie miejsce położenia dzierżawionego gruntu, oraz jego granice geodezyjne jak również zapoznał się ze stanem nieruchomości i z tego tytułu, nie będzie wnosił żadnych roszczeń cywilno-prawnych w stosunku do Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy w dniu przedmiot umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego pomiędzy stronami, stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej umowy, podpisany przez Dzierżawcę i przedstawicieli Wydzierżawiającego (miejscowy leśniczy i pracownik działu administracyjno - gospodarczego).

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy uzyskał zgodę Dyrektora RDLP w Szczecinie znak sprawy: **ZS.2217.1.268.2024**, (art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991r, o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 530), pismo z dnia 20.08.2024 r.

§ 3

Umowa niniejsza obowiązuje na czas nieoznaczony od

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot umowy celem prowadzenia gospodarki rybackiej z prawem do posadowienia i utrzymania naniesień i nie może zmieniać jego przeznaczenia bez zgody Wydierżawiającego.
2. Niedozwolone jest korzystanie z opisanych w § 1 pkt. 1 gruntów dla innych celów niż określone w § 1 pkt. 2 umowy, oddawanie ich przez Dzierżawcę osobom trzecim do bezpłatnego korzystania lub poddzierżawianie, jak również korzystanie z nich w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska i ochronie przyrody.
3. Dzierżawca na użytkowany zbiornik wodny (Ws) połączony z poborem, piętrzeniem i odprowadzaniem wody, zobowiązany jest uzyskać od właściwego terytorialnie organu, pozwolenie wodno-prawne, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).
4. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 18 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy do przesłania lub przedłożenia Wydierżawiającemu odpisu dokumentów dotyczących kolejnych etapów postępowania w celu uzyskaniu decyzji pozwolenia wodno-prawnego tzn.:
 - a) opracowanie inwentaryzacji geodezyjnej istniejących zbiorników wodnych i innych urządzeń wodnych istniejących na terenie przedmiotu dzierżawy,
 - b) opracowanie operatu wodno-prawnego i złożenie wniosku do właściwego terytorialnie organu administracyjnego,
 - c) uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego,
 - d) uprawomocnienie decyzji pozwolenia wodnoprawnego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania prawidłowego stanu technicznego obiektów i urządzeń wodnych znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy.
6. Postanowienie ust. 2 nie narusza uprawnienia Dzierżawcy do zlecenia czynności konserwacyjnych oraz wykonywania napraw i usuwania awarii wybranemu przez siebie partnerowi technicznemu.
7. Dzierżawca nie ma prawa wznosić na dzierżawionym gruncie jak również na terenie bezpośrednio do niego przyległym jakiegokolwiek obiektów budowlanych bez zgody Wydierżawiającego. Rodzaj oraz ilość elementów zabudowy dopuszczalnych do posadowienia na przedmiotowym gruncie określa Wydierżawiający. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich zezwoleń niezbędnych do posadowienia obiektów budowlanych, wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
8. Dzierżawca zobowiązany jest użytkować dzierżawiony teren w sposób nienaruszający przepisów niżej wymienionych ustaw:
 - a) z dnia 28 września 1991 r. o lasach. (tekst jednolity: Dz. U z 2024 r. poz. 530).
 - b) z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).
 - c) z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 82
 - d) z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
 - e) z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
 - f) Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (tekst jednolity: Dz. U. nr 25 z 2011 r. poz. 133).
9. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia Wydierżawiającemu swobodnego korzystania z przedmiotowych gruntów w celu prowadzenia gospodarki leśnej.
10. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo pożarowe na przedmiotowym terenie oraz terenie bezpośrednio do niego przyległym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024, poz. 275), Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 lipca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 822) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad przeciwpożarowego zabezpieczenia lasów (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1065).
11. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej w granicach obowiązujących przepisów.

12. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać ład i porządek na przedmiotowym terenie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia Wydierżawiającemu swobodnego korzystania z przedmiotowych gruntów w celu prowadzenia gospodarki leśnej.
14. Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo osób przebywających na wydierżawionych gruntach.
15. Dzierżawca ma obowiązek użytkować teren przedmiotu umowy w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i gruntów leśnych.
16. W związku z położeniem dzierżawionego gruntu w obszarze, NATURA 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 na Dzierżawcy spoczywa obowiązek przestrzegania zapisów wynikających z w/w form ochrony przyrody.
17. Dzierżawca nie ma prawa bez zgody Wydierżawiającego dokonywać jakiegokolwiek usuwania drzew i krzewów na wydierżawionym terenie.
18. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego na niezbędne usunięcie drzew i krzewów, wycinki i ich zrywki we wskazane miejsce dokona Dzierżawca własnym kosztem i staraniem pod technicznym nadzorem Wydierżawiającego, przy czym pozyskane drewno pozostaje w dyspozycji i własności Wydierżawiającego.

§ 5

1. Za dzierżawę przedmiotowych gruntów wykazanych w § 1 pkt. 1 niniejszej umowy Dzierżawca będzie płacił roczny czynsz dzierżawny w wysokości netto odpowiadającej wartości q żyta (..... żyta za 1 ha). Cena 1,00 q żyta wynosi 89,63 zł, to średnia cena skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2024 ogłoszona przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
2. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego została ustalona w oparciu o wybór oferty, w trybie nieograniczonego przetargu ofert pisemnych (kopia protokołu z przetargu - załącznik nr 3), który odbył się w siedzibie Wydierżawiającego w dniu2024 r.
3. Wyżej wymieniony roczny czynsz dzierżawny obejmuje również opłatę za korzystanie przez Dzierżawcę z drogi dojazdowej do przedmiotu dzierżawy wyznaczonej przez Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zapłaci czynsz wraz z podatkiem VAT w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury, przez Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający w kolejnych latach będzie wystawiał Dzierżawcy fakturę za czynsz dzierżawny w terminie do 31 stycznia danego roku dzierżawy.
6. W przypadku opóźnienia w dokonaniu wpłaty czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest, bez dodatkowego wezwania do uiszczenia należnego czynszu z ustawowymi odsetkami.
7. Czynsz dzierżawny za lata następne za grunty objęte umową, nie może być mniejszy niż określony w dniu spisania niniejszej umowy.
8. Coroczna waloryzacja wysokości czynszu dzierżawnego, począwszy od 01 stycznia 2025 r. będzie polegała na przeliczeniu ustalonej w § 5 pkt 1 niniejszej umowy wysokości czynszu wg średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok dzierżawny i publikowany na potrzeby podatku rolnego jako komunikat Prezesa GUS w Monitorze Polskim w terminie 20 dni po upływie trzeciego kwartału. Zmiana stawki czynszu dzierżawnego nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
9. Niezależnie od opłat wymienionych w § 5 pkt 1 Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez cały okres trwania niniejszej umowy, wszelkich świadczeń publiczno-prawnych istniejących i mogących powstać w związku z przedmiotem Dzierżawy, należnych od Dzierżawcy w świetle obowiązujących przepisów prawa podatkowego na rzecz właściwego Urzędu Gminy.
10. W przypadku gdy obowiązek zapłaty podatku będzie nałożony na Wydierżawiającego czynsz, o którym mowa w § 5 pkt 1 zostanie powiększony o kwotę stanowiącą równowartość zapłaconego zobowiązania podatkowego lub kwotę innych opłat mogących powstać w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę, co nie wymaga aneksowania umowy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu dzierżawy w terminie czternastu dni od dnia podpisania umowy do właściwego Urzędu Gminy ze względu na miejsce położenia nieruchomości celem opodatkowania dzierżawionych gruntów bez względu na fakt występowania lub zwolnienia podatku.
12. W przypadku zalegania z płatnością czynszu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu bez dodatkowego wezwania, ustawowe odsetki oraz rekompensatę w wysokości 40 euro na podstawie ustawy z dnia 8 marca 2013 r. – o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 poz. 1790).

§ 6

Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

- Dzierżawca opóźnia się z płatnością czynszu dzierżawy ponad 1 miesiąc, bez obowiązku wyznaczania dodatkowego terminu na zapłatę czynszu,
- Dzierżawca nie wykonał zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy,
- Wystąpią inne niezależne od Wydzierżawiającego okoliczności, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy, jak wejście w życie przepisów o reprivatyzacji oraz o ochronie obszarów Natura 2000,
- Ogłoszono upadłość Dzierżawcy lub otwarto jego likwidację,
- Dzierżawca nie wywiązuje się na bieżąco z obowiązku uiszczania podatku od nieruchomości bądź innego podatku lokalnego należnego samorządom.

§ 7

Niniejszą umowę strony mogą rozwiązać za wypowiedzeniem złożonym 6 miesięcy wcześniej przed upływem roku dzierżawnego, (za rok dzierżawny uważa się rok kalendarzowy) w lub w każdym czasie za porozumieniem stron, za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 6 niniejszej umowy.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo -odbiorczym przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, (niż opisany w protokole zdawczo -odbiorczym na dzień przekazania Dzierżawcy gruntu przez Wydzierżawiającego) najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, usuwając z gruntu na własny koszt wszelkie naniesienia, które powstały za zgodą lub bez zgody Wydzierżawiającego. W razie uchylania się Dzierżawcy od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydzierżawiający, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
2. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający na wniosek Dzierżawcy może przedłużyć termin przekazania przedmiotu dzierżawy do 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. Do czasu wydania nieruchomości Dzierżawca jest zobowiązany bez wezwania - do zapłaty za dany okres czynszu dzierżawnego określonego w niniejszej umowie.
3. W przypadku nie usunięcia naniesień i braku uporządkowania gruntu przez Dzierżawcę w terminie określonym § 8 pkt 1 i pkt 2 niniejszej umowy Wydzierżawiający ma prawa do usunięcia naniesień i uporządkowania przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, który zobowiązuje się do ich zapłacenia w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury za te prace.
4. Dzierżawca obowiązany będzie pokryć szkody powstałe na skutek nieprzestrzegania zapisów niniejszej umowy. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokolarnie, wspólnie przez strony, a gdyby Dzierżawca uchylił się od spisania protokołu, Wydzierżawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego, powołanego przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie przedmiotu dzierżawy na cele określone w § 1 pkt 2 bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych i w przypadku poniesienia z tego tytułu przez Wydzierżawiającego jakiegokolwiek szkody, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.
6. Dzierżawca nie ma prawa żądać od Wydzierżawiającego zwrotu wszelkich nakładów poniesionych przez siebie w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, jakichkolwiek odszkodowań oraz ewentualnych utraconych korzyści w przypadku rozwiązania niniejszej umowy przed terminem, na który została zawarta lub w przypadku jej wypowiedzenia bądź wygaśnięcia.

§ 9

1. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za wszelkie wypadki, jakie mogą powstać i jakim może ulec Dzierżawca oraz inne osoby przebywające na dzierżawionym terenie jak i bezpośrednio do niego przyległym oraz za inne szkody powstałe na skutek pożaru lasu, wiatrołomów i wywrotów drzew.
2. Wydzierżawiający nie odpowiada także za wypadki losowe mogące wpłynąć na zniszczenie hodowli ryb jak susza, powódź, burza itp. oraz przypadek śnięcia ryb na skutek zaistnienia chorób lub zatrucia wód

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o drugim nieograniczonym przetargu pisemnym na dzierżawę gruntów z dnia 25.09.2024 r.

trującymi ściekami, obciążają wyłącznie Dzierżawcę bez prawa roszczeń z tego tytułu do Wydierżawiającego.

3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia w każdym czasie (przynajmniej raz w roku) kontroli sposobu wykonywania umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego (w terminie 14 dni kalendarzowych) poinformowania Wydierżawiającego, w okresie trwania umowy dzierżawy, o każdej zmianie mającej skutek prawny na zapisy niniejszej umowy tj. zmianie adresu siedziby Dzierżawcy, numeru regon, NIP i ewentualnym przejęciu zobowiązań płatniczych przez innego płatnika.
2. W razie zaniedbania wykonania tego obowiązku przez Dzierżawcę, korespondencję wysłaną na ostatni adres Dzierżawcy listem za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się, za doręczoną przez Wydierżawiającego.

§ 11

1. Wydierżawiający oraz Dzierżawca zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, wszelkich informacji dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, tzn.-prawnych oraz finansowych.
2. Powyższe ustalenie, nie dotyczy jednostek organizacyjnych Wydierżawiającego tzn. Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Lasy Państwowe.

§ 12

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla jej ważności formy pisemnej w postaci aneksu – za wyjątkiem zapisu w **§ 5 pkt 8 i pkt 10**.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego dot. dzierżawy.

§ 14

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy terytorialnie dla Wydierżawiającego.

§ 15

Załączniki do niniejszej umowy:

1. Wrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Międzychód z oznaczoną drogą dojazdową i lokalizacją przedmiotu umowy - załącznik nr 1,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy - przekazania przedmiotu umowy - załącznik nr 2,
3. Kopia protokołu z przetargu - załącznik nr 3,
4. Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych – załącznik nr 4.

§ 16

Umowę niniejszą spisano w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
/ Wydierżawiający /

.....
/ Dzierżawca /