

Załącznik nr 4A do ogłoszenia o przetargu  
na dzierżawę gruntów Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy  
Państwowe Nadleśnictwo Łopuchówko stanowiących zbiorniki wodne

WZÓR

**UMOWA NA DZIERŻAWĘ GRUNTU**  
(osoby fizyczne)

Nr ZS.2217.....2021

zawarta w Łopuchówku w dniu ..... r. pomiędzy:

Skarbem Państwa- PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Łopuchówko z siedzibą  
Łopuchówko 1, 62-095 Murowana Goślina;

NIP: 777-00-05-729; REGON: 630011510;

Adres e-mail: lopuchowko@poznan.lasy.gov.pl, nr telefonu: 61 8122-161;

reprezentowanym przez:

Nadleśniczy Nadleśnictwa Łopuchówko – Pan Tomasz Markiewicz

zwanym w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**

a

Pan/Pani.....;

zam. ....;

NIP ....., PESEL .....

adres email: ....., nr telefonu: .....

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 Łopuchówko, dla którego prowadzona jest księga wieczysta: ..... przez Sąd Rejonowy ....., .....wydział ksiąg wieczystych.

2. Przedmiotową umowę dzierżawy zawarto po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu z dnia .....r. (zn. spr. ....) w oparciu o art. 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1463 z późn. zm.). Zgoda została wydana pod następującymi warunkami:

.....

## § 2

1. Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunt niżej wymieniony:

Lp.	Gmina	Obręb ewidencyjny	Numer działki	Obręb leśny	Leśnictwo	Oddział. Pododdz.	Kat.gr	Klasa Gruntu	Pow. w ha	Należność za Dzierżawę gruntu	
										Kg karpia. za 1 ha	Kg karpia za całą pow.
									.....ha	...kg	

2. Dzierżawca wydzierżawia grunt wyszczególniony w § 2 ust. 1 wyłącznie z przeznaczeniem na cele ....., bez prawa do rozbudowy istniejących oraz budowy nowych naniesień na wydzierżawionym gruncie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, bez zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Dzierżawca uprawniony jest do dostępu do Przedmiotu Umowy wyłącznie przez drogę leśną przebiegającą przez działki ewidencyjne nr .... (wydzielenia .....) oznaczoną na załączniku nr 2 do niniejszej umowy, przy zachowaniu zasad porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach.

4. 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 Wydzierżawiającego.

5. Przekazanie gruntów przez Wydzierżawiającego nastąpi na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie integralną część niniejszej umowy, jako załącznik nr 1.

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

7. Załącznik nr 3 do umowy stanowi obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO.

8. 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.

### **Czas trwania**

#### **§ 3.**

Umowa niniejsza została zawarta na czas nieokreślony, z mocą obowiązującą od dnia .....

### **Czynsz dzierżawny**

#### **§ 4.**

1. Roczny czynsz dzierżawy ustalono w oparciu o wynik przeprowadzonego przetargu w dniu....., który stanowi równowartość ..... kg karpia, co stanowi kwotę ..... zł (słownie: .....).

2. Za 2021 roku, roczny czynsz dzierżawny wyliczony proporcjonalnie od dnia obowiązywania Umowy do końca 2021 r. stanowi kwotę ..... zł (słownie: .....), który Dzierżawca zapłaci w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto Nadleśnictwa nr PKO BP Warszawa 03 1020 4027 0000 1602 1505 7877. W przypadku nie dokonania płatności w wyznaczonym terminie na fakturze, umowa zostaje niezwłocznie rozwiązana z winy dzierżawcy bez zachowania okresów wypowiedzenia, a grunt przekazany pod kolejny przetarg.

3. W kolejnych latach, czynsz dzierżawny, Dzierżawca zobowiązuje się przekazać przelewem na rachunek bankowy z góry do dnia 31 marca każdego roku dzierżawy na konto Nadleśnictwa nr PKO BP Warszawa 03 1020 4027 0000 1602 1505 7877, na podstawie wystawionej przez Nadleśnictwo faktury, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności czynszu.

4. Kwota czynszu, o której mowa w ust. 1 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 ....., z tym zastrzeżeniem, że czynsz nie będzie ulegał zmianie w przypadku spadku cen. 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).

6. Wydierżawiający nie będzie pobierał czynszu dzierżawy, ustalonego według powyższych zasad na dłuższy okres jak na dany rok.

7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawek dzierżawnych za korzystanie z gruntów.

8. Dzierżawca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania niniejszej umowy do właściwego – ze względu na miejsce położenia nieruchomości – urzędu gminy celem opodatkowania przedmiotu dzierżawy bez względu na fakt występowania lub zwolnienia podatku.

9. W przypadku większej liczby osób występujących po stronie Dzierżawcy, za wszelkie zobowiązania, zwłaszcza zaległy czynsz, odpowiadają oni solidarnie.

### **Zobowiązania Dzierżawcy**

#### **§ 5.**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do składania deklaracji i płacenia podatków lokalnych, dotyczących przedmiotu dzierżawy w Gminie, na której znajduje się przedmiot dzierżawy.

2. Jeśli zgodnie z obowiązującymi 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.

#### **§ 6.**

1. Dzierżawca jest zobowiązany korzystać z wydierżawionego zbiornika zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki wodnej oraz racjonalnej gospodarki rybackiej, a w szczególności zobowiązany jest on do:

a) uzyskania od właściwego organu administracyjnego na własny koszt pozwolenia wodno-prawnego, co najmniej na czas obowiązywania umowy, na użytkowanie zbiornika połączone z poborem, piętrzeniem i odprowadzeniem wody, stosownie do obowiązującego w tym zakresie prawa wodnego i doręczenia Wydierżawiającemu

w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy odpis uzyskanego pozwolenia,

b) zgłaszania Wydzierżawiającemu zanieczyszczenia wód oraz faktu zaistnienia innych zagrożeń dla środowiska powstałych w obiekcie rybackim lub nieruchomościach sąsiednich, w tym choroby ryb,

d) ubezpieczenia Przedmiotu Umowy na własny koszt w zakresie ryzyk powszechnie zagrażających Przedmiotowi Umowy, w szczególności od skutków powodzi i pożaru oraz w zakresie odpowiedzialności cywilnej.

e) w terminie 30 dni, od dnia podpisania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do przedstawieniu Nadleśnictwu Operat rybackiego, sporządzonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie operatu rybackiego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1661 z późn. zm.) dla zbiornika wodnego wskazanego w § 2. Ust. 1.

f) w terminie 30 dni, od dnia podpisania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do opracowania i wprowadzenia do stosowania w czasie obowiązywania umowy dzierżawy gruntu, którego dotyczy przetarg, regulaminu ustanawiającego zasady hodowli ryb i komercyjnych ich połowów.

g) używania Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki rybackiej,

h) dzierżawca zobowiązany jest do zarybiania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej, gdzie każdorazowe zarybienie zbiornika odbywać się będzie w obecności przedstawiciela Nadleśnictwa, poprzedzone z 7 dniowym wyprzedzeniem oraz zostanie zakończone spisaniem protokołu zarybiania,

j) dokonywania bieżącej konserwacji urządzeń melioracyjnych i wodnych (jeżeli zostały wykazane w umowie),

j) przestrzegania ładu, porządku i czystości na wydzierżawionym gruncie.

2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie:

a) spuszczać wody ze zbiornika,

b) wznosić na Przedmiocie Umowy budynków i budowli, a także modernizować i przebudowywać istniejących obiektów,

c) odbudowywać, przebudowywać lub budować nowych urządzeń hydrotechnicznych,

- d) 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,
- e) przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich,
- f) zmieniać rodzaju użytkowania Przedmiotu Umowy,
- g) składować jakichkolwiek odpadów składować jakichkolwiek odpadów na terenie dzierżawionego zbiornika lub w bezpośrednim sąsiedztwie.
- h) korzystać z urządzeń wodnych (pomosty), wskazanych w załączniku mapowym nr 4 z powodu ich nieuregulowanego stanu prawnego. Zakaz korzystania z nich trwa do momentu regulacji ich stanu prawnego lub ich usunięcia, o czym Dzierżawca będzie poinformowany na piśmie. Nie stanowią one części składowej Umowy. Dzierżawca nie ma prawa z tytułu zakazu korzystania z nich lub ich usunięcia, składać roszczeń i żądać odszkodowania wobec Wydierżawiającego. W przypadku jeżeli ich kwestia zostanie uregulowana i nie zostaną one usunięte, istnieje możliwość włączenia ich do Umowy, poprzez aneks do umowy, po uprzednim zawarciu odpowiedniego porozumienia pomiędzy Nadleśnictwem i Poprzednim dzierżawcą. Obligatoryjnie każde urządzenie wodne musi posiadać dokument potwierdzający ich legalność oraz po włączeniu do umowy, jest objęty dodatkową opłatą.
- i) poruszać się po dzierżawionym zbiorniku wodnym przy pomocy pojazdów napędzanych silnikami spalinowymi

## **§ 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 (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1463 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).
- 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 821 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.).
- Ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).
- Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).
- Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (DZ. U. 2020 r poz. 7797 z późn. zm.).

## **Odpowiedzialność odszkodowawcza**

### **§ 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 b) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę odszkodowania odpowiedniego do rozmiaru powstałej szkody.
3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę przez czynniki niezależne od Wydzierżawiającego tj. siły przyrody m.in. pożary, wiatrołomy.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego z powodu zdarzeń określonych w ust. 3 i 4.

## **Uprawnienia Wydzierżawiającego**

### **§ 9.**

1. Wydzierżawiającemu 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. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w celu wykonania prawa określonego w ust. 1.

3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie Wydzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy dzierżawnej w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wydzierżawiający może korzystać z Przedmiotu Umowy bez zgody Dzierżawcy w zakresie poboru wody do celów przeciwpożarowych i Dzierżawcy nie ma prawa do odszkodowania z tytułu spadku ilości ryb w danym zbiorniku.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 10.**

1. W przypadku braku zapłaty przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w § 4 oraz w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z warunków określonych w § 5-8 umowy, Wydzierżawiający 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.
2. 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.
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 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 może dokonać odłowu wyhodowanych w ramach swojej działalności ryb w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy, z zastrzeżeniem że po upływie powyższego terminu, w braku odmiennych ustaleń pomiędzy stronami, to Wydzierżawiający nabywa prawo do wszelkich ryb w obrębie przedmiotowego zbiornika.



5. Protokół odbioru terenu sporządzony będzie przy udziale Stron, a w przypadku odmowy przez Dzierżawcę współudziału w spisaniu takiego dokumentu, Wydierżawiający 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.

### **§ 11.**

1. Wydierżawiający 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 z zastrzeżeniem §4 ust. 4 oraz §5 ust. 2 umowy.
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 Wydierżawiającego.
5. Wszelkie spory wynikłe między Stronami przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Umowa niniejsza przez Strony jest całkowicie zrozumiana, przyjęta i podpisana, sporządzony jest w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

Wydierżawiający

.....

Dzierżawca

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

.....

(proszę o wpisanie adresu poczty elektronicznej)

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

.....

Wyzierżawiający

.....

Dzierżawca