

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Henryków z siedzibą w Henrykowie

ul. Polna 5;

57 – 210 Henryków

NIP 887-000-61-72, REGON 931023925

zwanym dalej **Wydierżawiającym**,

reprezentowanym przez:

Piotra Bubniewicza – Nadleśniczego,

przy kontrasygnacie głównej księkowej – Doroty Jendryki,

a

.....

.....

NIP:

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o treści następującej:

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości pozostającej w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Henryków, a obejmującej grunty pod stawami o łącznej powierzchni ewidencyjnej ha słownie (.....), położonej w, obrębzie, oddziale, leśnictwo
2. Dokładne określenie granic przedmiotu dzierżawy zawarte jest w szkicu sytuacyjnym oraz opisie i mapie z ewidencji gruntów, które stanowią załączniki do niniejszej umowy, a zarazem jej integralna część.
3. Wydierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 2100 z późn. zmianami), w dniu uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na zawarcie niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę przedmiot umowy określony w § 1 do użytkowania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się zagospodarować i użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej oraz przepisami prawa obowiązującymi w zakresie hodowli ryb oraz prawa wodnego, a także przepisami przeciwpożarowymi, ochrony środowiska, przepisami ochrony przyrody, przepisami dotyczącymi ochrony obszarów NATURA 2000, przepisami o szkodnictwie

- leśnym i polnym, przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawą o odpadach oraz postanowieniami niniejszej umowy.
2. Bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może zmienić sposobu wykorzystania stawu.
 3. Dzierżawca oświadcza, że w dniu podpisania umowy zapoznał się z jego stanem oraz zapoznał się z jego granicami, w celu uniknięcia naruszenia stanu posiadania.
 4. Naruszenie przez Dzierżawcę stanu posiadania powoduje natychmiastowe rozwiązanie z nim umowy dzierżawy oraz czyni go prawnie i materialnie odpowiedzialnym za wynikłe z tego tytułu szkody.

§ 3.

1. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę, które powstaną na skutek nieprawidłowej gospodarki hodowlanej, na skutek siły wyższej bądź działania osób trzecich. Wyłączenie odpowiedzialności Wyzierzawiającego w powyższym zakresie powoduje również, iż w przypadku zaistnienia opisanych wyżej szkód, Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu.
2. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy z tytułu kradzieży bądź innych zdarzeń. Dzierżawca zobligowany jest własnym staraniem i na własny koszt ubezpieczyć przedmiot dzierżawy i swoje mienie wniesione do przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk, wg swego wyboru Dzierżawca może również przedmiot dzierżawy objąć dozorem/ochroną fizyczną.

§ 4.

1. Dzierżawca oświadcza, iż zaznajomił się z lokalizacją, uwarunkowaniami lokalnymi w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy wymagają pisemnej zgody Wyzierzawiającego, zarówno co do zakresu jak i określenia wartości nakładów pod rygorem utraty prawa żądania zwrotu nakładów lub obowiązku przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, przy czym zgoda Wyzierzawiającego na dokonanie przez Dzierżawcę nakładów nie jest równoznaczna z uprawnieniem Dzierżawcy do żądania zwrotu nakładów po ustaniu stosunku dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadamiać Wyzierzawiającego o wszelkich zauważonych chorobach ryb i zanieczyszczeniu wód i gleby.
4. Bez zgody Wyzierzawiającego nie wolno Dzierżawcy oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne używanie przez osoby lub podmioty trzecie.
5. W przypadku, gdy wydzierzawiony obiekt rybacki jest zaewidencjonowany jako zbiornik p.poż. , Dzierżawca nie ma prawa żądać odszkodowania z tytułu strat, wynikłych przy poborze wody do gaszenia pożaru.

§ 5.

1. Dzierżawca obowiązany jest prowadzić księgę gospodarczą , w której wpisuje :
 - a/ kiedy, w jakiej ilości, jakiego gatunku narybek został wpuszczony do dzierżawionych stawów i w czyjej obecności oraz czy był badany przez służbę weterynaryjną,
 - b/ kiedy odbywał się połów i jaki dał wynik w zakresie gatunku i wagi.
 - c/ ilość i rodzaje skarmionej paszy i wysianych nawozów mineralnych.

2. Brak powyższej książki lub niezgodne z prawdą zapisywanie w księdze gospodarczej do której Wyzierzawiający ma prawo wglądu w każdej chwili, uprawnia Wyzierzawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.

§ 6.

1. Dzierżawcy nie wolno piętrzyć wody w stawach powyżej dozwolonych rzędnych względnie zasięgu ustalonego przez Wyzierzawiającego. Podtapianie sąsiednich drzewostanów, czy innych gruntów uprawnia Wyzierzawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do użytkowania stawów i prowadzenia gospodarki hodowlanej zgodnie z przepisami prawa wodnego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.

§ 7.

Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać obiekt dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym w pełnej sprawności eksploatacyjnej

§ 8.

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierzawiającemu czynszu dzierżawnego z góry w terminie do 30- go dnia miesiąca kwietnia każdego roku, na podstawie wystawianej przez Wyzierzawiającego faktury. W roku zawarcia niniejszej umowy czynsz dzierżawny płatny jest w terminie do 1 miesiąca od dnia jej zawarcia, w wysokości proporcjonalnej do okresu, jaki pozostał od daty jej zawarcia do końca roku.
2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu pieniędzy na rachunek Wyzierzawiającego.
3. Czynsz dzierżawny ustala się z 1 ha powierzchni ewidencyjnej w równowartości kg karpia konsumpcyjnego, co stanowi od całości przedmiotu dzierżawy równowartość kg karpia konsumpcyjnego, według średniej ceny kg karpia świeżego wskazanej w Tablicy/wykazie cen detalicznych wybranych towarów i usług konsumpcyjnych zawartym w Biuletynie Statystycznym Województwa Dolnośląskiego za I i IV kwartał roku poprzedniego
4. Czynsz wskazany w ust. 3 powiększany będzie o podatek VAT.

§ 9.

Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty należności administracyjno-prawnych, w tym wszelkich podatków i opłat przez cały czas trwania niniejszej umowy na podstawie pisemnej informacji Wyzierzawiającego co do wielkości tych opłat oraz terminów zapłaty.

§ 10.

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 Wyzierzawiającego kaucję w wysokości 1 rocznej tenuty dzierżawnej w kwocie

W razie uszczuplenia wysokości kaucji w czasie trwania dzierżawy z powodu potrąceń, powinna być ona uzupełniona przez dzierżawcę do wysokości będącej równoważnością czynszu rocznego za dzierżawę - w terminie 30 dni od jej uszczuplenia. Kaucja pozostanie w kasie Wyzierżawiającego podczas całego okresu dzierżawy i będzie zwrócona dzierżawcy po wygaśnięciu terminu dzierżawy i po stwierdzeniu, że dzierżawca zadość uczynił wszelkim obowiązkom wynikającym z niniejszej umowy.

§ 11.

Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu - na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy i jej integralną część.

§ 12.

Dzierżawcy nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej – pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 13.

1. Umowa zostaje zawarta na czas z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową lub z jego przeznaczeniem lub też w sposób powodujący jego nadmierne zużycie wykraczające poza ramy zwykłego używania lub też opóźnia się z zapłatą czynszu lub należności, o których mowa w § 8 i § 9, a także w innych przypadkach określonych w niniejszej umowie - Wyzierżawiający może jednostronnie umowę rozwiązać w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia. Dzierżawca zobowiązuje się w takim wypadku opuścić przedmiot dzierżawy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Dzierżawca zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń w stosunku do Wyzierżawiającego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy. Dzierżawca odpowiada za szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy.
4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo zatrzymania ruchomości stanowiących własność Dzierżawcy – na poczet zaległości wynikających z niniejszej umowy.

§ 14.

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić nieruchomość Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Zwrot przedmiotu umowy następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego lub jednostronnego odebrania Wyzierżawiającego w przypadku określonym w § 15.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na urządzenie nieruchomości.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 200 % stawki czynszu dzierżawy, określonej w § 8, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości oraz uregulowania opłat wskazanych w § 9 w w/w. okresie.
4. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia § 8

§ 15.

W razie wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania Dzierżawca ma obowiązek opuścić przedmiot dzierżawy do dnia upływu okresu wypowiedzenia lub jej wygaśnięcia. Niezachowanie tego terminu przez Dzierżawcę upoważnia Wydierżawiającego do opróżnienia przedmiotu umowy na koszt, niebezpieczeństwo, uszkodzenie lub utratę mienia Dzierżawcy.

§ 16.

Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego i w terminie 24 godzin potwierdzić listem poleconym (wysłanym za potwierdzeniem odbioru) – o jakichkolwiek szkodach lub zniszczeniach powstałych w przedmiocie umowy, nawet jeśli nie spowodowały one żadnych widocznych szkód, pod rygorem odpowiedzialności za zwrot kosztów szkód bezpośrednich lub pośrednich wynikających z danego zdarzenia losowego lub opóźnienia w zgłoszeniu dokonywanym dla ubezpieczyciela.

§ 17.

1. Dzierżawca w czasie trwania umowy odpowiedzialny jest za:
 - a) ubezpieczenie własnego mienia przechowywanego w przedmiocie umowy,
 - b) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska,
 - c) stan ochrony przeciwpożarowej przedmiotu dzierżawy,
 - d) utrzymywanie porządku i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.
3. Z chwilą przekazania nieruchomości na Dzierżawcę przechodzi ryzyko utraty lub uszkodzenia mienia i z tą chwilą odpowiada materialnie względem Wydierżawiającego za przekazane mienie.

§ 18.

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 19.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20.

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Protokół zdawczo- odbiorczy
gruntów pod stawami będących przedmiotem dzierżawy

1. W dniu, na podstawie umowy Nr z dnia Leśniczy Leśnictwa przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje n/w nieruchomości gruntowe do użytkowania z przeznaczeniami na działalność rybacką:

Lp.	Rodzaj gruntu	Klasa gruntu	Oddział pododdział	Leśnictwo	Powierzchnia (ha)	Gmina	Obręb ewidencyjny	Numer działki wg ewidencji gruntów	Nr KW
1.									
2.									
3.									

2. Rodzaje gruntów pod stawami opisanych w pkt 1 niniejszego protokołu oraz ich granice zostały okazane w terenie.
3. Dzierżawca wnosi / nie wnosi następujące uwagi co do stanu faktycznego w/w użytków.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
Przekazujący

.....
Przyjmujący