UMOWA DZIERŻAWY nr ZS-……/2020
z dnia ……….. 2020 r.

zn. spr. ZSS.2217.87.2020

Umowa dzierżawy zawarta w dniu ……………………. 2020 r. pomiędzy Nadleśnictwem Lubin z siedziba w Lubinie przy ulicy Spółdzielczej 18, będącym Zarządcą mienia Skarbu Państwa, posiadającym NIP 692-000-11-65, reprezentowanym przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubin Marka Nieruchalskiego przy Kontrasygnacie Głównej Księgowej, Bogusławy Hościło, zwanym dalej Nadleśnictwem Lubin, lub Wydzierżawiającym, a

Panią / Panem **.......................................................................................................**, zam.: ...........................................................................................................................

NIP/Pesel ………………………………………………………….

zwanym dalej Dzierżawcą

Wydzierżawiający oraz Dzierżawca łącznie, dalej zwani także są Stronami, lub osobno każdy z nich Stroną o następującej treści:

* 1
1. Celem niniejszej umowy jest umożliwienie Dzierżawcy użytkowanie znajdującego się pod zarządem Nadleśnictwa Lubin stawu w celach rekreacyjno – wypoczynkowych.
2. Przez cele rekreacyjno - wypoczynkowe rozumie się postępowanie nie pozostające w sprzeczności z ustawą o lasach, oraz przepisami o ochronie przyrody. W szczególności umowa nie daje prawa do:
	1. Używania na dzierżawionym terenie pojazdów silnikowych (dotyczy również dojazdu do nieruchomości).
	2. Biwakowania, ustawiania namiotów, rozpalania ognia.
	3. Wyrywania, wycinania oraz każdego innego niszczenia istniejącej flory.
	4. Ustawiania urządzeń niezwiązanych trwale z gruntem bez uzgodnienia z Nadleśnictwem.
	5. Tworzenia na stawie miejsc do kąpieli.
	6. Wykorzystywania nieruchomości w celach komercyjnych.
	7. Niszczenia istniejących urządzeń wodnych.
3. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 6, z późniejszymi zmianami) oraz po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu o nr ……………..z dnia …………………na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy, Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę, w celach rekreacyjnych, na czas nieokreślony, z dniem podpisania niniejszej umowy, nieruchomość wyszczególnioną w poniższej tabeli, której granice określone zostały na kopii mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik do niniejszej umowy. Przekazanie nastąpi na podstawie protokołu przekazania - przejęcia przedmiotu dzierżawy

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Adres leśny** | **Adres administracyjny** | **Nr działki** | **Rodzaj powierzchni** | **Rodzaj użytku** | **Powierzchnia [ha]** |
| 13-14-1-01-164 -s -00 | 02-11-011-0009 | 1090 | ZBIORNIK | Ws | 1,0300 |

* 2
1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan przedmiotowego obiektu na dzień zawarcia niniejszej umowy.
2. Naruszenie przez Dzierżawcę stanu posiadania (granic przedmiotu dzierżawy) powoduje natychmiastowe rozwiązanie z nim umowy oraz czyni go odpowiedzialnym prawnie i materialnie za wynikłe z tego szkody.
* 3
1. Wysokość rocznego czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowej określonych w § 1 zajętych dla potrzeb rekreacji ustalona została w drodze przetargu i wynosi netto ……………… zł (słownie:…………………………………..zł).
2. Wysokość czynszu o której mowa w § 3 pkt 1 waloryzowana będzie corocznie w styczniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany w komunikacie prezesa GUS za rok poprzedni.
3. W roku podpisania Wydzierżawiający wystawi fakturę w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, a w kolejnych latach, wystawianie faktury VAT przez Wy­dzierżawiającego odbywać się będzie w terminie do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu o którym mowa w ust. 1, na podstawie prawidłowo wystawionych przez Wydzierżawiającego faktur, w ter- minie 30 dni od daty jej wystawienia. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Wydzierżawiającego. Płatność dokonana zostanie przelewem na konto Nadleśnictwa Lubin wskazane na fakturze VAT.
5. W roku zawarcia oraz w roku zakończenia umowy, czynsz naliczony zostanie proporcjonalnie do czasu przez jaki nieruchomość pozostawała w dyspozycji Dzierżawcy.
6. W przypadku zalegania z płatnościami Wydzierżawiający będzie naliczał Dzier­żawcy odsetki ustawowe. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: czynsz, odsetki, pozostałe opłaty.
7. Zmiana wysokości czynszu określona w pkt 2 niniejszego paragrafu nie będzie wymagała zmiany treści umowy.
8. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy i wysłania jej pocztą.
9. Wydzierżawiający oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT po­siadającym numer identyfikacyjny NIP 692-000-11-65
* 4
1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot, określony w §1 umowy do używania, a Dzierżawca zobowiązuje się go zagospodarować i użytkować w sposób zgodny z zasadami bezpieczeństwa a także z prawem wodnym, z 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. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy, a w tym w szczególności do uiszczania należnego podatku.
* 5
1. Dzierżawca nie może przelewać w części lub w całości uprawnień wynikających z niniejszego porozumienia na rzecz osób trzecich, w szczególności nie może oddać udostępnionej nieruchomości do bezpłatnego używania albo w podnajem.
2. Korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości nie może powodować wyłączenia gruntu z produkcji leśnej a także ograniczeń w prowadzeniu gospodarki leśnej - w tym również hodowli drzew.
3. Na pobór, piętrzenie i odprowadzanie wody na przedmiocie dzierżawy - o ile będzie to konieczne - Dzierżawca obowiązany jest uzyskać od terytorialnie właściwego organu pozwolenie wodno - prawne, stosownie do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz. 310 ze zm.) w terminie 6 m-cy od daty zawarcia umowy dzierżawy, odpis uzyskanego pozwolenia należy przesłać Wydzierżawiającemu. Użytkowanie przez dzierżawcę stawu bez uzyskania pozwolenia wodno - prawnego podlega karze z mocy art. 192 Prawa Wodnego, niezależnie od obowiązku wynagrodzenia szkody, która powstałaby wskutek nieprawidłowego piętrzenia wody lub jej spuszczenia.
4. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydzierżawiającego, wznosić na udostępnionych gruntach budynków lub budowli. Dotyczy to również budowy nowych, oraz przebudowy i likwidacji istniejących urządzeń hydrotechnicznych. Wszelkie zmiany w wymienionej infrastrukturze wymagają pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawcy nie wolno piętrzyć wody w stawie powyżej dozwolonego poziomu względnie zasięgu ustalonego przez Wydzierżawiającego.
6. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek zawiadomienia Wydzierżawiającego o zauwa­żonych w obrębie wydzierżawionej nieruchomości wszelkich zauważonych nieprawidłowościach również o zanieczyszczeniu wód.
7. Podtapianie sąsiednich drzewostanów lub innych gruntów, uprawnia Wydzier­żawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
8. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydzierżawiającego, zmieniać rodzaju użyt­kowania udostępnionego gruntu.
9. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydzierżawiającego, składować jakichkolwiek odpadów na udostępnionym gruncie.
10. Na dzierżawcy ciąży obowiązek utrzymania porządku na dzierżawionym terenie oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym niniejszą umową dbając równocześnie o jego należyty stan techniczny oraz wizualny.
12. Dzierżawca zobowiązany jest na okres trwania umowy dzierżawy zabezpieczyć przedmiot dzierżawy i swoje mienie na własny koszt i własnym staraniem, a także może ubezpieczyć przedmiot dzierżawy w zakresie, w jakim uzna to za stosowne.
13. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek bezwzględnego zapewnienia bezpieczeństwa osobom przebywającym w obrębie dzierżawionej nieruchomości.
14. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrzą­dzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydzierżawiającego lub też za szkody spowodowane działaniem siły wyższej (np. pożary, wiatrowały). Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości nie powodując pogor­szenia stanu siedlisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz nie powodując pogorszenia stanu chronionych siedlisk NATURY 2000 również znajdujących się poza obszarem NATURY 2000.
16. Wydzierżawiającemu służy prawo kontroli wykonania umowy, w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu, jego prawidłowego zagospodarowania i zgodności z celem umowy.
17. Wydzierżawiającemu służy prawo do wejścia na dzierżawiony grunt w celu kon­troli wykonywania umowy.
18. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że nie może podejmować jakichkolwiek zobowiązań których warunkiem jest dzierżawa, zawartych na okres dłuższy niż czas obowiązywania niniejszej umowy (np. pomoc z PROW).
19. Odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane Wydzierżawiającemu jak również osobom trzecim ponosi w całości Wydzierżawiający.
* 6
1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. W czasie trwania umowy dzierżawy, każda ze Stron może ją rozwiązać z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia
3. Wypowiedzenie umowy składa się w formie pisemnego oświadczenia Strony, a zwrotne przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania - przejęcia przedmiotu dzierżawy.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
	1. Dzierżawca zalega z należnym czynszem przez okres ponad 60 od terminu płatności
	2. Dzierżawca narusza warunki umowy
	3. Wydzierżawiane grunty staną się niezbędne Wydzierżawiającemu na skutek wejścia w życie przepisów o reprywatyzacji
5. W przypadku rozwiązania umowy, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzial­ności za szkodę jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów in­westycyjnych na przedmiot dzierżawy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania umowy korzyści oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakładów koniecznych i użytecznych.
* 7

Wydzierżawiający zastrzega, a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że grunty o których mowa w § 1 mogą być przedmiotem sprzedaży lub zamiany w okresie obowiązywania umowy.

* 8

Po wygaśnięciu dzierżawy, Dzierżawca ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.

* 9

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego porozumienia mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o lasach, a także innych obowiązujących ustaw. Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu porozumienia poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Nadleśnictwa Lubin.

* 10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszego porozumienia wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

* 11
1. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
2. Integralną część niniejszej Umowy stanowią załączniki:
	1. nr 1 mapa gospodarcza Nadleśnictwa Lubin,
	2. nr 2a i 2b protokoły zdawczo-odbiorcze,

Podpisy stron

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wydzierżawiający |  | **Dzierżawca** |