

UMOWA DZIERŻAWY

W dniu **2022 roku** w Białogardzie pomiędzy:
Skarbem Państwa (Powiat Białogardzki Starostwo Powiatowe w Białogardzie, Plac Wolności 16-17, 78-200 Białogard, NIP 672-17-20-236), reprezentowanym przez:
Starostę Białogardzkiego – Piotra Pakuszto, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,
a
..... z siedzibą w (.....)
przy ul., NIP: reprezentowanym przez:
..... –, zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Umowa dzierżawy zawarta jest na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zarządzeń nr 295/2019 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości oraz zarządzenia nr 63/2021 Starosty Białogardzkiego z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie ustalania wysokości minimalnych stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w granicach administracyjnych Powiatu Białogardzkiego.

§ 2

Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej działkę ewidencyjną nr 179/2 o powierzchni 4,1924 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym Tychowo, gmina Tychowo, nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr **KO1B/00050069/1** prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białogardzie, sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki Ws (woda stojąca), z przeznaczeniem pod amatorski połów ryb oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 3

1. **Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat tj. od dnia2022 r. do dnia 2032 r.**
2. Z wnioskiem o przedłużenie umowy Dzierżawca może wystąpić najpóźniej 3 miesiące przed upływem terminu jej zakończenia.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu przez okres trwania umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są granice dzierżawionych nieruchomości pokrytych wodami powierzchniowymi stojącymi.

§4

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz roczny za dzierżawę terenu, zgodnie z pkt. 1 lit. f) załącznika do zarządzenia nr 63/2021 Starosty Białogardzkiego z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w granicach administracyjnych Powiatu Białogardzkiego - stawka czynszu za dzierżawę gruntów pod wodami stojącymi (Ws – jeziora) za 1 ha gruntu wynosi 330,00 zł brutto rocznie.
2. Czynsz za 2022 rok należy wpłacić w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, natomiast czynsz za lata 2023 - 2032 płatny będzie w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok - po otrzymaniu faktury VAT.
3. Za dzień zapłaty należności, o której mowa w ust. 1, uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto bankowe **Starostwa Powiatowego w Białogardzie nr 44 1090 2646 0000 0001 4677 2447 Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.**
4. W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.

5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do okresu dzierżawy w danym roku. Czynsz ten płatny jest w ciągu 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
6. Czynsz może ulec podwyższeniu nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu następuje poprzez jednostronne powiadomienie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o nowej wysokości czynszu z podaniem podstawy jej ustalenia. Waloryzacja taka nie stanowi zmiany warunków umowy.
7. Zmiana stawek powyżej kwoty określonej w ust. 1, nie wynikająca z waloryzacji, o której mowa w ust. 6, stanowi zmianę warunków umowy.

§ 5

Dzierżawca jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz przepisami w tym zakresie obowiązującymi. W szczególności do obowiązków Dzierżawcy należy:

- 1) używanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego,
- 2) do niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska; usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego,
- 3) niezwłocznego powiadomienia właściwych organów o wystąpieniu szkody związanej ze śnięciem ryb i innych organizmów, o zauważonych zanieczyszczeniach wody lub innych działaniach mogących niekorzystnie wpłynąć na warunki środowiskowe,
- 4) corocznego zarybiania dzierżawionej wody na własny koszt materiałem zarybieniowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, wpuszczanie narybku musi odbywać się po powiadomieniu pisemnym Wydierżawiającego, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem; z podaniem miejsca zarybiania, godziny zarybiania oraz źródła pochodzenia materiału zarybieniowego, w celu umożliwienia Wydierżawiającemu obecności przy zarybieniu,
- 5) w przypadku ryb z gatunku karp warunkiem wprowadzenia do jeziora jest zastosowanie dawki zarybieniowej nie większej niż 4 kg krocza na 1 ha powierzchni jeziora, zaś większe sortymenty karpia zgodnie z przelicznikiem wartościowym,
- 6) stawka zarybieniowa min. 200 zł na 1 ha na rok,
- 7) w przypadku trudności w zakupie materiału zarybieniowego w danym roku dopuszcza się uzupełnienie braków w roku następnym,
- 8) sporządzania protokołu zarybiania wg wzoru określonego w **zał. nr 1** do umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego i przesłania go do dnia 28 lutego każdego roku na adres Starostwa Powiatowego w Białogardzie, wraz z dowodami za poprzedni rok:
 - kopii protokołów dokonanych zarybień wraz z dowodami zakupu materiału zarybieniowego,
 - kopii wyników badań ryb,
 - kopii wydanych zezwoleń na amatorski połów ryb,
- 9) zapobiegania zmniejszania się lustra wody na skutek zarastania trzcina, szuwarami, które w razie potrzeby zobowiązany jest wycinać,
- 10) niedopuszczania do zanieczyszczenia wody, w razie potrzeby poinformować Wydierżawiającego o zanieczyszczeniu przez osoby trzecie,
- 11) informowania Wydierżawiającego o dostrzeżonych chorobach ryb,
- 12) do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego, prawa budowlanego, przepisów ustawy o rybactwie śródlądowym, zapisów rozporządzenia Ministra Środowiska i Rozwoju Wsi z dnia 12 listopada 2001 r. w sprawie połowu ryb oraz warunków chowu, hodowli i połowu innych organizmów żyjących w wodzie (Dz. U. Nr 138, poz. 1559, z późn. zm.) i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków,
- 13) do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy,
- 14) do dokonywania konserwacji urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w tym urządzeń melioracji szczegółowych, na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania,

15) informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§ 6

Dzierżawcy nie wolno:

- 1) poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy, ani oddawać go bezpłatne użytkowanie osobom trzecim,
- 2) wydobywać żwiru, kamieni, piasku itp. za wyjątkiem pogłębiania dna dzierżawionej wody, na co winien uzyskać zgodę Wydzierżawiającego,
- 3) wznosić budowli i urządzeń trwale związanych z gruntem, niniejsze nie dotyczy cieków i wpu-
stów, podniesienia wartości dzierżawionej wody – na przeprowadzonej wyżej wymienionych
ulepszeń Dzierżawca winien uzyskać pisemną zgodę Wydzierżawiającego,
- 4) składać na gruntach materiałów budowlanych i innych, ani wykorzystywania tych gruntów do
innych celów nie związanych bezpośrednio z wykonywaniem uprawnień wynikających z umowy,
- 5) posługiwać się przy odłowie ryb urządzeniami prądotwórczymi.

§ 7

Dzierżawca jest upoważniony do:

- 1) wykonania połowu ryb w dzierżawionej wodzie,
- 2) dokonania zbioru trzciny na powierzchni objętej umową, oznaczoną na gruncie znakami gra-
nicznymi, a w przypadku ich braku w granicach lustra wody,

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) przeprowadzenia na własny koszt profesjonalnej bonitacji zbiornika wodnego w celu sprawdze-
nia aktualnego stanu ichtiofauny i ukierunkowania dalszych zarybień na wniosek wydzierżawia-
jącego,
- 2) wskazania (w formie zawartej umowy) ichtiologa z wykazaniem doświadczeniem zawodowym,
który będzie sprawował nadzór nad gospodarką rybacką o charakterze wędkarskim prowadzi-
ną na jeziorze,
- 3) tego, aby zbiornik wodny był ogólnodostępny.

§ 9

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 10

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców mineralnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy.

§ 11

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolo-
wania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności Wydzierżawiają-
cy zastrzega sobie lub osobie upoważnionej prawo do obecności przy przeprowadzaniu zary-
bień wód objętych niniejszą umową.
2. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierża-
wy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag w ciągu
14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu Wydzierżawiający wydaje ostateczne
zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Dzierżawcę.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń
publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowią-
zującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości,
podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych, innych opłat związanych z jego posiada-
niem.
2. Za wszelkie powstałe szkody na przedmiocie dzierżawy odpowiada Dzierżawca.

§ 13

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu 2 miesiące umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiot dzierżawy niezgodnie z obowiązkami, określonymi w przedmiotowej umowie, Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
3. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
4. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy, wówczas Wydierżawiający może naliczyć opłatę w wysokości 150% stawki czynszu dzierżawnego obowiązującego w dacie naliczania wynagrodzenia za cały okres bezumownego korzystania.
5. Używanie przez byłego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia w/w opłaty.
6. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomości Wydierżawiającemu we wskazanym przez Wydierżawiającego terminie.

§ 14

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Jeżeli jedno z postanowień niniejszej umowy jest lub stałoby się nieważne, bezskuteczne lub niemożliwe do zrealizowania, lub brak byłoby niezbędnej regulacji, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień. Umowa będzie w takim przypadku interpretowana w taki sposób, aby pozostała część umowy była ważna i skuteczna oraz aby uzgodnienia stron, co do Umowy obowiązywały w jak najszerszym zakresie oraz zapewniały realizację ekonomicznych i prawnych celów stron wynikających z umowy.

§ 17

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca.

Wydierżawiający

Dzierżawca