

UMOWA DZIERŻAWY
(wzór)

zawarta w dniu _____ roku w Starogardzie Gdańskim pomiędzy:

1. Skarbem Państwa w imieniu, którego działa
Starosta Starogardzki – _____, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej,
z siedzibą: ul. Kościuszki 17, 83-200 Starogard Gdański,
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,
a

2. _____

zwanym dalej „Dzierżawcą”, wyłonionym w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym 0009, Skórczenno, gm. Osiek, oznaczonej nr 17 o powierzchni 4,62 ha, stanowiącej grunty pod wodami stojącymi powierzchniowymi jeziora Przerzybionek.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że właścicielem nieruchomości opisanej w ust. 1 jest Skarb Państwa.
3. Dla nieruchomości, o której mowa w ust. 1 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim księga wieczysta nr GD1A/00066988/6.
4. Zarządzeniem z dnia 23 sierpnia 2024 roku w sprawie zgody na wydzierżawienie nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, Wojewoda Pomorski wyraził zgodę Staroście Starogardzkiemu, wykonującemu zadania z zakresu administracji rządowej na wydzierżawienie na okres 10 lat w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

§ 2.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomość gruntową pokrytą wodami stojącymi jeziora Przerzybionek, określoną w § 1 ust. 1 i pozostawia ją w jego użytkowaniu, przez okres trwania umowy dzierżawy, w celu ochrony, chowu, hodowli i połowu ryb, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 roku o rybnictwie śródlądowym.

§ 3.

1. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie miejsce położenia, granice i powierzchnię wydzierżawionej nieruchomości, jej stan zagospodarowania i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić ochronę i odbudowę zasobów ryb, z wyjątkiem gatunków ryb, które są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami, w tym podejmowanie działań służących utrzymaniu, odtworzeniu lub przywróceniu właściwego stanu tych zasobów i relacji przyrodniczych między poszczególnymi ich elementami, zgodnie z zasadami równoważnego rozwoju.
2. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: ustawy o rybnictwie śródlądowym; ustawy prawo wodne; ustawy o lasach; ustawy o ochronie przyrody; rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 lipca 2023 roku w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych; Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 22 kwietnia 2014 roku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Sandr Wdy PLH040017 (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2014 r. poz. 1451), zmienionym Zarządzeniem z dnia 27 października 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2015 r. poz. 3277); Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB22009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r. poz. 1161), zmienionym Zarządzeniem z dnia 22 czerwca 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 2612);
 - 2) opracowania własnego regulaminu połowu ryb w oparciu o Rozporządzenie, o którym mowa powyżej;
 - 3) systematycznego zarybiania jeziora, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) informowania Wydzierżawiającego w formie pisemnej o przebiegu przeprowadzonych zarybień, w tym o ich terminie, a także o ilościach i gatunku wpuszczonego narybku;
 - 5) przeprowadzania raz na trzy lata badań kontrolnych ichtiofauny (odłów kontrolny) występującej w jeziorze Przerzybionek i sporządzenie protokołu odłowu z podaniem ilości i gatunku odłowionych ryb;

- 6) niezwłocznego powiadomienia właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierzawionych wód lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe oraz występować o ukaranie osób nieprawnie poławiających ryby w wodach dzierzawionej działki;
- 7) utrzymywania na własny koszt stanowisk wędkarskich (kładek, pomostów) umożliwiających bezpieczne wędkowanie;
- 8) utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierzawy przez okres trwania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 5.

Dzierżawca ma prawo do odpłatnego lub nieodpłatnego wydawania pozwoleń na amatorski połów ryb osobom trzecim. Osoby te muszą spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych dotyczących uprawiania amatorskiego połowu ryb. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez te osoby.

§ 6.

Dzierżawca przyjmuje na siebie ryzyko gospodarcze związane ze skutkami wystąpienia w jeziorze, będącym przedmiotem dzierzawy niekorzystnych zjawisk atmosferycznych, jak i negatywnymi dla jeziora skutkami działań osób trzecich lub zwierząt i nie będzie z tego tytułu dochodził od Skarbu Państwa żadnych roszczeń odszkodowawczych.

§ 7.

1. W przypadku odbudowy, rozbudowy lub przebudowy urządzeń wodnych, Dzierżawca będzie zobowiązany uzyskać uprzednią zgodę Wyzierzawiającego oraz stosowne pozwolenia wynikające z ustawy Prawo wodne oraz innych ustaw.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z przedmiotu dzierzawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszania części składowych przedmiotu dzierzawy.

§ 8.

Bez zgody Wyzierzawiającego udzielonej na piśmie, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierzawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierzawiać lub ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw.

§ 9.

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie, lub upoważnionej przez siebie osobie prawo do dokonania oględzin przedmiotu dzierzawy w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, Wyzierzawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie do 14 dni, licząc od dnia oględzin przedmiotu dzierzawy. Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag – w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. W razie nie uwzględnienia wyjaśnień przez Wyzierzawiającego, Dzierżawca niezwłocznie zastosuje się do uwag pod rygorem rozwiązania umowy dzierzawy w trybie natychmiastowym.

§ 10.

1. Z tytułu dzierzawy, Dzierżawca będzie płacił Wyzierzawiającemu roczny czynsz w wysokości _____ zł netto. Do czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług, w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
2. Czynsz będzie podlegał corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2026 roku. Podstawą waloryzacji czynszu będzie średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Ujemny wskaźnik nie będzie powodował obniżenia wysokości czynszu. Podstawą kolejnej waloryzacji jest wysokość czynszu po uprzedniej waloryzacji.
3. Zmiana kwoty czynszu o powyższy wskaźnik następować będzie w formie pisemnego (pod rygorem nieważności) powiadomienia Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego. Zmiana ta nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga aneksu do umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać Wyzierzawiającemu czynsz dzierzawy w terminie do 30 września, za dany rok kalendarzowy. Pierwszy czynsz dzierzawy będzie naliczony proporcjonalnie do okresu trwania dzierzawy w danym roku kalendarzowym i będzie płatny jednorazowo w najbliższym terminie płatności lub w ciągu miesiąca, licząc od dnia podpisania umowy.
5. Wadium w kwocie 250,00 zł, wpłacone przez Wyzierzawiającego przed przetargiem zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierzawy.
6. Czynsz dzierzawy za niepełny rok kalendarzowy, ustala się proporcjonalnie do okresu trwania dzierzawy w danym roku kalendarzowym przyjmując, że rok ma 365 dni.
7. Oprócz czynszu za dzierzawę, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszystkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierzawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.

§ 11.

1. Dzierżawca będzie wpłacał czynsz dzierzawy na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
2. Za dzień płatności uznaje się datę wpływu należności za czynsz na rachunek bankowy Wyzierzawiającego.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wyzierzawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 12.

1. Strony zawierają niniejszą umowę na okres 10 lat, tj. od dnia _____ roku do dnia _____ roku.
2. Wyzierzawiający uprawniony będzie do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu dzierzawnego ponad trzy miesiące z zastrzeżeniem, że Wyzierzawiający przed złożeniem oświadczenia

o rozwiązaniu umowy, zobowiązany będzie - pod rygorem nieważności - pisemnie wezwać Dzierżawcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu dodatkowy trzymiesięczny termin.

3. Wyzierżawiający uprawniony będzie do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym poprzez jednostronne oświadczenie woli w przypadku, gdy Dzierżawca będzie używał przedmiot dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 4, § 7, § 8, § 10 ust. 7 lub będzie uniemożliwił Wyzierżawiającemu wykonywanie jego uprawnień, określonych w § 9 ust. 1.
4. 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.
5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy Wyzierżawiającemu w terminie 14 dni, licząc od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 13.

1. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygać ugodowo. W przypadku nie dojścia między Stronami do porozumienia, sądem powszechnym właściwym miejscowo dla rozpoznania sporu będzie sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy pod rygorem nieważności mogą być dokonywane tylko w formie aneksów podpisanych przez obie strony.
3. Wszelkie powiadomienia i oświadczenia składane drugiej Stronie wymagają formy pisemnej pod rygorem uznania ich za niedokonane/nie złożone. W przypadku zmiany adresu Strony zobowiązują się nawzajem powiadamiać o nowym adresie pod rygorem uznania przesyłki wysłanej pod dotychczasowy adres za skutecznie doręczoną.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14.

Szczegóły dotyczące przetwarzania danych osobowych w celu i zakresie realizacji niniejszej umowy dzierżawy, znajdują się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim, pod adresem bip.powiatstarogard.pl w zakładce „Ochrona Danych Osobowych”.

§ 15.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

Wyzierżawiający:

Dzierżawca: