

- WZÓR -

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2021 r., w **Kartuzach**, pomiędzy:

Bogdanem Łapą – Starostą Kartuskim, reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami,

zwanym w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**,

a

.....
.....
.....

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki o pow. , położonej w obrębie Miechucino, gmina Chmielno, dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GD1R/00042296/0, stanowiącej grunt pokryty wodami powierzchniowymi stojącymi Jeziora
2. Wydierżawiający oświadcza, że właścicielem nieruchomości, opisaney w § 1 niniejszej umowy, jest Skarb Państwa - Starosta Kartuski.

§ 2

Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomość, wymienioną w § 1 niniejszej umowy, do używania i pobierania z niej pożytków, w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej, polegającej na wykorzystaniu produkcyjnych możliwości wód, z zachowaniem zasobów ryb w równowadze biologicznej i na poziomie umożliwiającym gospodarce korzystanie z nich ewentualnym przyszłym uprawnionym do rybactwa.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. **10 lat - od dnia 2021 r. do dnia 2031 r.**

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł brutto (słownie złotych:), w tym należny podatek VAT.

2. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1, płatny będzie w jednej rocznej racie w terminie **do 15 marca każdego roku**, z góry za dany rok.
3. Stawka czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana corocznie, począwszy od 1 stycznia 2022 r., bez pisemnego aneksu, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
4. Czynsz dzierżawny za rok 2021 płatny jest z góry w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, w wysokości obliczonej proporcjonalnie do okresu dzierżawy przypadającej w tym roku, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wydierżawiającego.
5. Wadium wpłacone przed przetargiem przez Wydierżawiającego zostanie zaliczone na poczet pierwszego czynszu dzierżawnego.
6. Dzierżawca będzie wpłacał czynsz dzierżawny, wskazany w ust. 1, przelewem na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Kartuzach numer **11 1020 1866 0000 1402 0002 6930**, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego.
7. Za dzień płatności uznaje się datę wpływu należności za czynsz, na wskazany w ust. 6 rachunek bankowy.
8. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego oraz innych opłat obciążających Dzierżawcę, naliczane będą odsetki ustawowe.
9. Oprócz czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego zgłoszenia i opłacania bezpośrednio podatku od nieruchomości, będącej przedmiotem dzierżawy, a także ponoszenia wszelkich innych obciążeń publiczno – prawnych, związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym kosztów ubezpieczenia.

§ 5

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać lub ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw.
2. W razie naruszenia obowiązku, określonego w ust. 1, Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej, w celu wykonania na nim działalności gospodarczej i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
2. Racjonalna gospodarka rybacka będzie polegać na wykorzystaniu produkcyjnych możliwości wód, z zachowaniem zasobów ryb w równowadze biologicznej.
3. Ochronę i odbudowę zasobów ryb, z wyjątkiem gatunków ryb, które są objęte ochroną, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić 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 zrównoważonego rozwoju.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) dokonywania rocznych zarybień i nakładów rzeczowo - finansowych,

- 2) powiadomienia na piśmie Wydierżawiającego, w terminie 14 dni przed datą zamierzonego zarybiania oraz odławiania, o planowanym zarybieniu. Zawiadomienie o zarybieniu powinno zawierać następujące informacje:
 - a) data, miejsce i godzina odbioru materiału zarybieniowego,
 - b) data, miejsce i godzina zarybienia,
 - c) gatunek oraz ilość materiału zarybieniowego;
 - 3) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów i służb o zauważonych zanieczyszczeniach dzierzawionych wód lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmieniać warunki środowiskowe oraz występować o ukaranie osób połowiących ryby w dzierzawionym jeziorze bez niezbędnych zezwoleń prawnych;
 - 4) utrzymywania czystości wód oraz terenu wokół dzierzawionego jeziora;
 - 5) dokumentowania działań, związanych z prowadzoną gospodarką rybacką w sposób rzetelny, systematyczny i zgodny ze stanem faktycznym;
 - 6) udostępniania danych dotyczących prowadzonej przez siebie działalności w celach statystycznych oraz badawczych podmiotom wykonującym zadania powierzone przez ministra właściwego do spraw rybołówstwa lub w celu dokonania kontroli przestrzegania przepisów o rybactwie śródlądowym;
 - 7) prowadzenia dokumentacji gospodarki rybackiej, zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 lutego 2013 r. w sprawie sposobu prowadzenia dokumentacji gospodarki rybackiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 326) oraz jej dostarczenia Wydierżawiającemu raz w roku, nie później niż do dnia 15 kwietnia każdego roku. W ramach dokumentacji gospodarki rybackiej Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu:
 - a) protokołu zarybień (wzór określony w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia) wraz z kopiami faktur za zakup materiału zarybieniowego,
 - b) protokołu połowu ryb i raków (wzór określony w załączniku nr 2 do ww. rozporządzenia),
 - c) księgę gospodarczą (wzór określony w załączniku nr 3 do ww. rozporządzenia),
 - d) zestawienie roczne (wzór określony w załączniku nr 4 do ww. rozporządzenia),
 - e) rejestr wydanych zezwoleń na amatorski połów ryb.
 - 8) dostarczenia księgi gospodarczej Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od daty jej założenia, celem opatrzenia jej pieczętą oraz podpisem Starosty Kartuskiego. Wpisów dokonanych w dokumentacji gospodarki rybackiej nie wolno poprawiać, z wyjątkiem błędów powstałych wskutek oczywistej omyłki pisarskiej lub rachunkowej. Błędy w dokumentacji rybackiej należy poprawić przez skreślenie dotychczasowego wpisu i dokonanie nowego w taki sposób, aby był czytelny wpis poprawiany. Dokonaną czynność potwierdza się podpisem złożonym przy poprawionym wpisie, wraz ze wskazaniem daty.
5. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierzawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia, będącego następstwem naturalnych procesów biologicznych, geologicznych i fizycznych.

§ 7

1. 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.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z przepisów o rybnictwie śródlądowym, prawie wodnym, ochronie gruntów rolnych, ochronie przyrody oraz o ochronie i kształtowaniu środowiska.
3. Dzierżawca godzi się z ryzykiem wystąpienia dalszych ograniczeń, związanych z użytkowaniem gruntów w trybie art. 261 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.). Z tego tytułu nie będą mu przysługiwały żadne roszczenia odszkodowawcze wobec Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie będzie w takim przypadku przysługiwało prawo rozwiązania umowy.

§ 8

1. Budowa pomostów, kładek i innych obiektów wymagających pozwolenia wodno - prawnego może nastąpić wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego.
2. Wydobywanie z wód kamienia, żwiru, piasku oraz innych surowców, a także wycinka roślin z wód i wokół brzegu, może nastąpić wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy oraz dokonania oględzin poszczególnych jego składników, celem skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy oraz obowiązujących przepisów prawa.
4. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy swoje uwagi na piśmie, w terminie 14 dni od daty oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag, w terminie 14 dni od ich doręczenia. W razie nieuwzględnienia wyjaśnień przez Wydierżawiającego, Dzierżawca niezwłocznie zastosuje się do uwag, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, wskazanego w § 10 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 9

1. Wody stojące stanowiące własność Skarbu Państwa są wodami publicznymi, każdy ma prawo do powszechnego i nieodpłatnego korzystania z tych wód w celach wypoczynkowych, turystycznych, uprawiania sportów wodnych oraz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, amatorskiego połowu ryb.
2. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 10

1. Każdej ze stron niniejszej umowy przysługuje prawo jej rozwiązania z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego, z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
2. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku używania przedmiotu dzierżawy w sposób rażąco sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, a także w razie stwierdzenia niewykonania obowiązku ponoszenia nakładów rzeczowo

- finansowych na zarybianie, naruszenia zakazu wynikającego z treści § 5 ust. 1 niniejszej umowy, a także niewywiązania się z obowiązku przedkładania Wydzierżawiającemu dokumentacji gospodarki rybackiej, o której mowa w § 6 ust. 4 pkt 7 niniejszej umowy.
3. Jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad trzy miesiące licząc od dnia od terminu wskazanego w § 4 ust. 2, Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
 4. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Wydzierżawiający jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, chyba że strony postanowią inaczej.
 5. Niniejszą umowę można ponadto rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
 6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów i kosztów, związanych z zarybianiem i utrzymywaniem przedmiotu dzierżawy.

§ 11

1. Dzierżawca oświadcza, że znane jest mu dokładnie miejsce, położenie, granice oraz powierzchnia dzierżawionego gruntu, a także jego stan gospodarczy i nie będzie miał żadnych roszczeń z tytułu stanu przedmiotu dzierżawy do Wydzierżawiającego.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy na rzecz Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego uwag.

§ 12

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

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

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA