

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu .....2024r. pomiędzy stronami:

Gminą Markuszów reprezentowaną przez:  
mgr Leszka Łuczywka – Wójta Gminy,  
zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....  
zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”,  
łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami”.

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem i współwłaścicielem nieruchomości, na której znajduje się zbiornik wodny małej retencji „Kaleń” z budynkami ziemnymi i urządzeniami objęty pozwoleniem wodnoprawnym z dnia 27 lipca 2010 r. (decyzja znak: SR.6223/5/2010), położony w gminie Markuszów, powiecie Puławskim, województwie Lubelskim, w miejscowości Kaleń, Łany, Olszowiec składającej się z działek ewidencyjnych stanowiących własność i współwłasność Gminy Markuszów, położonych w obrębach geodezyjnych: Kaleń, Łany, Olszowiec o numerach: 382 o pow.7.9443 ha, 474 o pow.0.1847 ha, 478 o pow. 0.1096 ha udz.27/33, 517 o pow. 2.0580 ha, 518 o pow.0.8837 ha, 253 o pow. 4.1761 ha , 1185 o pow. 2,3596 ha , 1048/1 o pow. 0.2166 ha, o łącznej powierzchni 17,9121 ha.
2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę grunt stanowiący mienie Gminy przeznaczony na cele: zbiornik retencyjny (Ws), stanowiące zbiornik małej retencji „Kaleń” położony w gminie Markuszów, powiecie Puławskim, województwie Lubelskim, obejmujący działki ewidencyjne stanowiące własność oraz współwłasność Gminy Markuszów, położone w obrębach geodezyjnych: Kaleń, Łany, Olszowiec o numerach: 382, 474, 478, 517, 518, 253, 1185, 1048/1, o łącznej powierzchni 17,9121ha (dalej również jako przedmiot dzierżawy).

### § 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować grunt zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie dokonywać zmian, przebudowy lub adaptacji przedmiotu dzierżawy oraz wykorzystać go do innych celów niż określone w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy polegające na modernizacji, rozbudowie istniejących urządzeń lub budowie urządzeń i budowli nowych trwale związanych z gruntem wymagają uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, a w przypadku ich uwzględnienia i konieczności poniesienia przez Wydierżawiającego kosztów z tym

związanych – stosownej zmiany umowy z zastrzeżeniem konieczności zachowania formy pisemnej.

4. Wszelkie nakłady na nieruchomość w zakresie innym niż bieżące utrzymanie zbiornika mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydierżawiającego.

5. Naruszenie postanowień ust. 2 uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez odszkodowania i obowiązku zwrotu Dzierżawcy jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

### § 3

1. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności na dzierżawionym gruncie, jak też poddzierżawianie gruntu lub jego części wymaga zgody Wójta Gminy Markuszów.

2. W przypadku, gdy nieruchomość wykorzystywana jest przez dzierżawcę niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym w umowie lub została poddzierżawiona osobom trzecim, Wójt ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia umowy.

### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej oraz zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa w tym w szczególności w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybnactwie śródlądowym oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych,
- 2) udostępniania zbiornika osobom trzecim do prowadzenia amatorskiego połowu ryb (bez możliwości korzystania ze sprzętu pływającego) w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybnactwie śródlądowym,
- 3) kontrolowania oraz nadzorowania, aby amatorski połów ryb był prowadzony przez osoby trzecie w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa w tym w szczególności w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybnactwie śródlądowym oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych,
- 4) nieodławiania ryb z akwenu w inny sposób niż amatorski połów ryb,
- 5) zapewnienia publicznego, nieodpłatnego dostępu do przedmiotu dzierżawy osobom trzecim dla celów związanych z odpoczynkiem, turystyką lub rekreacją, w tym na organizowanie imprez sportowo – rekreacyjnych.
- 6) utrzymanie wokół akwenu porządku, dbałość o skarpy i zieleni okalającą zalew oraz konserwację urządzeń spiętrzających wodę, w szczególności:
  - a) odbiór i wywóz odpadów raz w miesiącu w okresie marzec-listopad,
  - b) ustawienie kabiny WC w okresie kwiecień – październik
  - c) koszenie wałów w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 4 razy w roku.

- 7) poinformowania Wydierżawiającego o ustalonych przez niego zasadach korzystania z przedmiotu dzierżawy w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy.
- 8) zapewnienia przepływu nienaruszalnego na rzece Ciek Olszowiecki (2 cm nad górną krawędzią zastawki), oraz konserwacji - koszenie dwa razy w roku odcinków cofki Cieku Olszowieckiego (324m od zastawki) oraz rzeki Kurówki (320m na odcinku 33+520 do 33+840). Strony zgodnie postanawiają, że kontrolę w tym zakresie będzie sprawował bez dodatkowej zgody ze strony Dzierżawcy pracownik Urzędu Gminy Markuszów,
- 9) udostępnienia przejazdu po fragmencie wału stanowiącym drogę,
- 10) niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących narazić przedmiot umowy na uszkodzenie lub zniszczenie.

2. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawca nie może uniemożliwiać osobom trzecim korzystającym z przedmiotu dzierżawy na cele amatorskiego połowu ryb, zabierania złowionych ryb pod warunkiem, iż zostały złowione w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa w tym w szczególności w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybnictwie śródlądowym oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych

3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że zbiornik wodny stanowiący przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany w celach przeciwpożarowych, oraz oświadcza iż zobowiązuje się nie czynić przeszkód w wykorzystaniu przedmiotu Umowy na cele przeciwpożarowe.

4. Dzierżawca zobowiązany jest udostępniać przedmiot dzierżawy organom takim jak Policja, Państwowa Straż Rybacka, Społeczna Straż Rybacka, Państwowa Straż Łowiecka w celu przeprowadzania przez wyżej wymienione organy kontroli przestrzegania prawa przez osoby przebywające na terenie przedmiotu dzierżawy.

5. Dzierżawca zobowiązany jest na każde żądanie Wydierżawiającego udostępnić mu oraz osobom przez niego upoważnionym, swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy w szczególności na cele związane z kontrolą przestrzegania postanowień umowy przez Dzierżawcę oraz na cele związane z kontrolą stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.

6. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia regularnych zarybień wód zbiornika zlokalizowanego na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy z zastrzeżeniem, iż zarybienia muszą być prowadzone w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa w tym w szczególności w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybnictwie śródlądowym oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych.

7. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić zarybienia o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu z wykorzystaniem materiału zarybieniowego z gatunku ryb

karpiowatych w ilości nie mniejszej niż 3 tony rocznie. Materiał zarybieniowy powinien pochodzić tylko i wyłącznie z gospodarstw rybackich.

8. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia na każde żądanie Wydierżawiającego, dokumentów potwierdzających zarybienie, a sam jego proces ma odbywać się w obecności osób trzecich – wydelegowanych przez Wydierżawiającego.

9. Zarybienia nie mogą powodować zmniejszenia lub utraty różnorodności biologicznej żywych zasobów wód.

10. W przypadku, gdy Dzierżawca ustali, iż prowadzenie zarybień w zakresie określonym w ust. 7 niniejszego paragrafu (tj. w ilości nie mniejszej niż 3 tony rocznie) powodować może zmniejszenie lub utratę różnorodności biologicznej żywych zasobów wód, zobowiązany jest do przeprowadzenia zarybień w takim zakresie, aby nie doszło do zmniejszenia lub utraty różnorodności biologicznej żywych zasobów wód. O zaistnieniu takiej sytuacji, Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo powiadomić Wydierżawiającego.

11. W celu wykazania, iż prowadzenie zarybień w zakresie określonym w ust. 7 niniejszego paragrafu (tj. w ilości nie mniejszej niż 3 tony rocznie) powodować może zmniejszenie lub utratę różnorodności biologicznej żywych zasobów wód, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić na każde żądanie Wydierżawiającego odpowiednie dokumenty (np. opinię lub ekspertyzę ichtiologiczną) potwierdzające podnoszone przez niego okoliczności.

12. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przedstawi Wydierżawiającemu dokumentów o których mowa w ust. 8 i 11 niniejszego paragrafu w zakreślonym przez Wydierżawiającego terminie, Wydierżawiający uzna, że Dzierżawca nie wywiązał się z obowiązków nałożonych na niego na mocy ust. 6 i 7 przedmiotowego paragrafu co uprawniać będzie Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

13. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawca zobowiązany jest do utworzenia tarlisk z zastrzeżeniem, iż utworzenie tarlisk musi być przeprowadzone w zgodzie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa w tym w szczególności w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybactwie śródlądowym oraz Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków ochrony i połowu ryb w powierzchniowych wodach śródlądowych.

14. Strony zgodnie ustalają, iż obowiązek uzyskania wszelkich decyzji, zezwoleń, opinii oraz innych orzeczeń lub dokumentów niezbędnych do realizacji zobowiązań nałożonych na dzierżawcę na mocy postanowień niniejszej umowy spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy. Na Dzierżawcy spoczywa także obowiązek poniesienia we własnym zakresie wszelkich kosztów niezbędnych do uzyskania wyżej wymienionych dokumentów oraz wszelkich kosztów niezbędnych do zrealizowania zobowiązań nałożonych na dzierżawcę na mocy postanowień niniejszej umowy.

## § 5

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy jak również jej rozwiązania – dzierżawca zobowiązuje się zwrócić wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym,

wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez wdzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez dzierżawcę.

2. Przekazanie nieruchomości nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

## § 6

Dzierżawca zobowiązuje się płacić oprócz czynszu dzierżawnego wszelkie obciążenia publiczno-prawne związane z przedmiotem dzierżawy, a gdy zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami obciążać będą Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu ich równowartość.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości .....zł powiększony o należny podatek od towarów i usług płatny w terminie 14 dni od zawarcia umowy, a następnie 30 dni od każdej rocznicy zawarcia umowy.

2. Każdej rocznicy zawarcia umowy, czynsz będzie waloryzowany średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, za rok poprzedni.

3. W przypadku uchybienia którejkolwiek płatności dzierżawca obowiązany będzie do zapłacenia maksymalnych odsetek ustawowych za opóźnienie.

4. Jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą rocznego czynszu dzierżawnego, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania umownego terminu wypowiedzenia. Jednakże powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

5. W przypadku rozwiązania umowy przez dzierżawcę przed upływem terminu, na jaki została zawarta, wpłacony czynsz nie podlega zwrotowi.

6. W razie nieuporządkowania terenu lub nieusunięcia bezprawnej (nielegalnej) zabudowy w terminie wyznaczonym przez dzierżawcę, po ustaniu przedmiotu umowy, wydzierżawiający ma prawo zlecić uporządkowanie terenu wybranej przez siebie firmie na koszt dzierżawcy.

7. Stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują opłat za usługi komunalne. Opłaty te, w przypadku wystąpienia, pokrywa na swój koszt dzierżawca.

8. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w przypadku dalszego zajmowania gruntu, gminie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za bezumowne korzystanie z gruntu. Wysokość odszkodowania ustala się w wysokości 150% stawki czynszu dzierżawy obowiązującej na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, przy czym liczy się ją jako 1/90 stawki kwartalnej za każdy dzień bezumownego korzystania.

9. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie przez Wydzierżawiającego faktur VAT opiewających na czynsz dzierżawny bez podpisu Dzierżawcy.

## § 8

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony 5 lat: od .....2024 r. do .....2029 r.

2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy, przy czym strony ustalają, że dzierżawę można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.

3. Wyzdierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- 1) Dzierżawca nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w niniejszej umowie, w tym używa przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej,
- 2) Dzierżawca prowadzi działalność w przedmiocie dzierżawy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub przeznaczeniem zbiornika.
- 3) Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy na inne cele niż określone w niniejszej umowie,
- 4) gdy Dzierżawca nie udostępni Wyzdierżawiającemu przedmiotu dzierżawy do kontroli lub korzystania na inne cele publiczne,
- 5) gdy Dzierżawca doprowadzi do pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy i nie przywróci go do stanu poprzedniego w terminie wyznaczonym przez Wyzdierżawiającego,
- 6) Dzierżawca odda rzecz osobie trzeciej w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego korzystania bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
- 7) Dzierżawca dokona zmian w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego i nie przywróci stanu pierwotnego w terminie wyznaczonym przez Wyzdierżawiającego,
- 8) Wyzdierżawiający rozpocznie przygotowania do realizacji inwestycji, której nie da się pogodzić z działalnością Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy.

4. Umowa wygasa po upływie okresu, na który została zawarta i nie może być milcząco przedłużona.

## § 9

1. Strony postanawiają, iż Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność, wobec osób trzecich za wszelkie szkody, jakie mogą one ponieść w związku z prowadzeniem działalności, o której mowa w § 5 oraz nieutrzymywaniem przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec Wyzdierżawiającego za wszelkie szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykorzystywania nieruchomości będącej przedmiotem umowy, w szczególności za szkody powstałe w wyniku niewywiązywania się z obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

3. Strony postanawiają, iż Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za nieprzestrzeżenie obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska.

4. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na dzierżawioną nieruchomość dla jego pracowników oraz wglądu w dokumenty dotyczące wykonywania niniejszej umowy, w celu przeprowadzenia kontroli i niezbędnych czynności związanych z administracją nieruchomości.

## § 10

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo wodne, ustawy Prawo budowlane, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o rybactwie śródlądowym oraz wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze oraz inne właściwe dla istoty umowy.

### § 11

Wszelkie spory mogące wyniknąć w przyszłości na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają orzecznictwu sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

### § 13

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje dzierżawca i jeden wydierżawiający.

*Wydierżawiający:*

.....

*Dzierżawca:*

.....