

## - WZÓR UMOWY DZIERŻAWY -

### UMOWA DZIERŻAWY

gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi,  
będącymi własnością Skarbu Państwa - Starosty Człuchowskiego

zawarta w dniu ..... 2025 roku w Człuchowie pomiędzy:

**Starostą Człuchowskim – mgr inż. Aleksander Gappa**  
wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej  
al. Wojska Polskiego 1, 77-300 Człuchów, Regon 770983160,  
zwanym w umowie **Wydzierżawiającym**

**a**

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

zwanym w umowie **Dzierżawcą**

Podstawa prawna zawarcia umowy:

- art. 11 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),

#### § 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej pokrytej wodami powierzchniowymi stojącymi jeziora ....., oznaczonej w ewidencji gruntów działką nr ....., o powierzchni..... ha, położonej w obrębie ewidencyjnym ....., gmina ....., dla której Sąd Rejonowy w ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr .....

#### § 2

Wydzierżawiający oświadcza, że właścicielem nieruchomości opisanej w § 1 umowy jest Skarb Państwa – Starosta Człuchowski.

#### § 3

1. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej.
2. W razie naruszenia powyższego zakazu Wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym bez odrębnego wezwania.

#### § 4

1. Wydzierżawiający przekaze Dzierżawcy nieruchomość na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego uwag.

#### § 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres 15 lat, tj. od dnia ..... roku do dnia ..... roku.
2. Przez okres trwania umowy Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy nieruchomość wymienioną w § 1 w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej, która polegać będzie na wykorzystaniu produkcyjnych możliwości wód jeziora .....

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł/ha rocznie (słownie: ). Czynsz dzierżawny płatny jest w jednej racie rocznej, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.
2. Opłata z tytułu dzierżawy będzie przedmiotem waloryzacji za każdy kolejny rok, począwszy od roku ....., o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny. Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony o zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
3. Czynsz dzierżawny za rok .....płatny jest z góry w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, w wysokości obliczonej proporcjonalnie do okresu dzierżawy w danym roku.
4. Dzierżawca będzie wpłacał czynsz dzierżawny na konto Starostwa Powiatowego w Człuchowie w Banku Spółdzielczym w Człuchowie numer **69 9326 0006 0012 1675 2000 0010** lub w kasie Starostwa Powiatowego na podstawie wystawionej faktury.
5. Jeżeli dzierżawa kończy się przed upływem roku kalendarzowego, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz w wysokości obliczonej proporcjonalnie do okresu dzierżawy w danym roku.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
2. Racjonalna gospodarka rybacka polega na wykorzystaniu produkcyjnych możliwości wód, zgodnie z operatem rybackim, z zachowaniem zasobów ryb w równowadze biologicznej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) powiadomienia Wydierżawiającego na adres e-mail Starostwa Powiatowego w Człuchowie: [starostwo@czluchow.org.pl](mailto:starostwo@czluchow.org.pl) , w terminie 3 dni przed datą zamierzonego zarybiania oraz odławiania. W zawiadomieniu o zarybianiu powinny się znaleźć następujące informacje: data, miejsce i godzina odbioru materiału zarybieniowego; data, miejsce i godzina zarybienia; gatunek, sortyment oraz ilość materiału zarybieniowego; telefon kontaktowy do osoby dokonującej zarybienia. W celu umożliwienia udziału osoby upoważnionej w czynnościach zarybienia oraz odłowu, czynności te powinny odbywać się w godzinach pracy Starostwa Powiatowego w Człuchowie.
  - 2) powiadomienia na piśmie o wykonaniu krześlisk jałowcowo – turzycowych.
  - 3) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionych wód lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmieniać warunki środowiskowe oraz występować o ukaranie osób nieprawnie poławiających ryby w dzierżawionym jeziorze.
  - 4) utrzymywania czystości terenu wokół dzierżawionej wody.
  - 5) wykonywania zabiegów hodowlanych zgodnie z zasadami określonymi w operacie rybackim,
  - 6) prowadzenia dokumentacji gospodarki rybackiej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 lutego 2013 roku w sprawie sposobu prowadzenia dokumentacji gospodarki rybackiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 326) oraz jej dostarczenia Wydierżawiającemu raz do roku, nie później niż do dnia 15 kwietnia każdego roku. Dokumentacja gospodarki rybackiej obejmuje:
    - a) protokół zarybień, którego wzór jest określony w załączniku nr 1 do w/w rozporządzenia, wraz z kopiami faktur zakupu materiału zarybieniowego,
    - b) protokół połowu ryb i raków, którego wzór jest określony w załączniku nr 2 do w/w rozporządzenia,
    - c) księgę gospodarczą, której wzór jest określony w załączniku nr 3 do w/w rozporządzenia,
    - d) zestawienie roczne, którego wzór jest określony w załączniku nr 4 do w/w rozporządzenia,
    - e) rejestr sprzedaży zezwoleń na amatorski połów ryb prowadzony w formie pisemnej.
- Księga gospodarcza, prowadzona w formie pisemnej, musi być opatrzona pieczętą oraz podpisem Starosty Człuchowskiego w terminie 7 dni od dnia jej założenia. Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć księgę gospodarczą we wskazanym terminie do siedziby Wydierżawiającego.
- Wpisów dokonanych w dokumentacji gospodarki rybackiej nie poprawia się, z wyjątkiem błędów powstałych wskutek oczywistej pomyłki pisarskiej lub rachunkowej. Błędy w dokumentacji rybackiej poprawia się 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 z określeniem daty.
- 7) zapewnienia w okresie trwania umowy edukacji dzieci i młodzieży w wieku do 18 roku życia w zakresie amatorskiego połowu ryb, elementów gospodarki rybackiej i bezpieczeństwa na wodzie przy zapewnieniu osób dysponujących odpowiednią wiedzą i doświadczeniem.

## § 8

Dzierżawcy nie przysługuje prawo do wydobywania z wód kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, a także wycinania roślin z wód lub brzegu.

## § 9

Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, kosztów ubezpieczenia oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z zarybianiem i utrzymywaniem przedmiotu dzierżawy bez prawa żądania ich zwrotu od Wydierżawiającego w przypadku rozwiązania umowy.

## § 10

1. Wody stanowiące własność Skarbu Państwa są wodami publicznymi, każdy ma prawo do powszechnego, nieodpłatnego korzystania z tych wód do wypoczynku, uprawiania turystyki, 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.
3. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w używaniu przedmiotu umowy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o rybactwie śródlądowym, Prawie wodnym, o ochronie gruntów rolnych oraz o ochronie i kształtowaniu środowiska i będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń. Obciążenia z innych przepisów nieznane tutejszemu organowi, które wyjdą na jaw muszą być respektowane. Budowa pomostów lub kładek może nastąpić tylko za zgodą właściciela, a dotychczasowe obiekty nie posiadające pozwoleń wodno prawnego należy rozebrać.

## § 11

Dzierżawca godzi się z ryzykiem wystąpienia w okresie trwania umowy dalszych ograniczeń związanych z użytkowaniem gruntów w trybie art. 261 ust. 1 ustawy Prawo wodne. Z tego tytułu nie będą mu przysługiwały żadne roszczenia odszkodowawcze wobec Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało także prawo rozwiązania umowy.

## § 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia nieruchomości.
2. Dzierżawca przyjmuje na siebie ryzyko gospodarcze związane ze skutkami wystąpienia w jeziorze, będącym przedmiotem dzierżawy niekorzystnych zjawisk atmosferycznych jak i negatywnymi dla nieruchomości skutkami działań zwierząt lub osób trzecich i nie będzie z tego tytułu dochodził od Skarbu Państwa żadnych roszczeń a w szczególności odszkodowawczych.

## § 13

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy, dokonania oględzin poszczególnych jego składników, a także kontrolowania realizacji przez Dzierżawcę obowiązków wynikających w szczególności z § 7 ust. 3 pkt 6 i 7, celem nadzorowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień Umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie do 30 dni. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienie w sprawie przedstawionych uwag, w terminie 14 dni od ich otrzymania. W razie nieuwzględnienia wyjaśnień przez Wydierżawiającego, Dzierżawca niezwłocznie zastosuje się do uwag, pod rygorem określonym w § 16 ust. 2 i 3.

## § 14

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie niepogorszonym, wynikającym z zasad racjonalnej gospodarki rybackiej, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę.
2. Zwrotne przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym w terminie uzgodnionym przez strony, nie później jednak, niż w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

## § 15

Dzierżawca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu za okres jednego roku i za dodatkowy wyznaczony przez Wydierżawiającego 3 miesięczny termin zapłaty zaległego czynszu, zaległych nakładów rzeczowo – finansowych na zarybianie oraz kary umownej, o której mowa w § 16 ust. 3, składa zabezpieczenie w postaci weksla *in blanco* wraz z deklaracją wekslową, według wzorów stanowiących załączniki nr 1 i 2 do umowy.

## § 16

1. Jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć przed okresem, na jaki została ona zawarta, ze skutkiem natychmiastowym, uprzednio udzielając Dzierżawcy dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę innych istotnych postanowień umowy Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy przed okresem, na jaki została ona zawarta, ze skutkiem natychmiastowym. W szczególności umowa może zostać rozwiązana w razie stwierdzenia niewywiązania się z obowiązku ponoszenia nakładów rzeczowo- finansowych na zarybianie, naruszenia obowiązku wynikającego z § 3 ust. 1 lub też pomimo upomnienia – z obowiązku przedkładania dokumentacji gospodarki rybackiej, wynikającego z § 7 ust. 3 pkt 6.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę przed okresem na jaki została ona zawarta za 6 miesięcznym wypowiedzeniem na koniec roku kalendarzowego w przypadku stwierdzenia niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku zapewnienia w okresie trwania umowy edukacji dzieci i młodzieży w wieku do 18 roku życia w zakresie amatorskiego połowu ryb, elementów gospodarki rybackiej i bezpieczeństwa na wodzie przy zapewnieniu osób dysponujących odpowiednią wiedzą i doświadczeniem.
4. W przypadkach rozwiązania umowy, opisanych w ust. 1 - 3 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej na rzecz Wydierżawiającego w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego za rok bieżący oraz rocznych nakładów rzeczowo – finansowych, bez konieczności odrębnego wezwania do zapłaty i bez względu na poniesioną przez Wydierżawiającego szkodę.

## § 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 19

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na położenie przedmiotu dzierżawy.

## § 20

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydierżawiającego oraz jeden dla Dzierżawcy.

.....  
**Wydierżawiający**

.....  
**Dzierżawca**

Załączniki:

1. Deklaracja wekslowa
2. Weksel *in blanco*

Człuchów, dnia .....

### **DEKLARACJA WEKSŁOWA**

Do weksła gwarancyjnego własnego *in blanco* złożonego przez \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_ zwanego dalej Wystawcą.

Wystawca składa do dyspozycji Starosty Człuchowskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, al. Wojska Polskiego 1, 77-300 Człuchów, weksel *in blanco*. Wystawca upoważnia Starostę Człuchowskiego do wpisania na weksłu klauzuli „bez protestu”. W przypadku nieuregulowania przez Wystawcę zobowiązań, wynikających z umowy dzierżawy nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ Starosta Człuchowski wypełni wystawiony weksel do wysokości sumy aktualnego zadłużenia wraz z odsetkami, wynikającej z umowy.

O wypełnieniu weksła Starosta Człuchowski wyśle Wystawcy pisemne zawiadomienie na 7 dni przed terminem płatności weksła.

Weksel gwarancyjny podlega zwrotowi na pisemne żądanie Wystawcy, po uregulowaniu wszelkich zobowiązań Wystawcy wynikających z umowy zawartej pomiędzy Wystawcą a Starostą Człuchowskim wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej. Weksel podlegający zwrotowi zostanie przesłany pocztą listem poleconym po jego przekreśleniu i wpisaniu słowa „anulowano”, chyba że Wystawcałoży Wierzycielowi pisemne oświadczenie, iż odbierze weksel w siedzibie Starostwa Powiatowego w Człuchowie.

WYSTAWCA

WIERZyciel

**WEKSEL**

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_ Na. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ zapłacimy za ten solą

weksel na zlecenie \_\_\_\_\_ sumę

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Płatny \_\_\_\_\_

Pieczęć wystawcy

Czytelny podpis z pieczęcią imienną