

**Załącznik nr 2**

do Ogłoszenia o publicznym pisemnym przetargu na dzierżawę nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie RDOŚ w Szczecinie

**PROJEKT**

**Umowa nr .....**

zawarta w dniu ..... 2019 r. pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie**,  
ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin, NIP 8513073563, REGON 320590577, zwaną dalej  
Wydzierżawiającym, reprezentowaną przez Aleksandrę Stodulną – p.o. Regionalnego  
Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie,

a

..... zamieszkałym/z siedzibą w .....ul. ....  
legitymującym się dowodem osobistym ..... PESEL ..... /nr  
Regon ..... zwanym w dalszej treści umowy Dzierżawcą o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości gruntowe, tj. niepodzielny obszar o nazwie Ciemnik, o powierzchni całkowitej 74,1736 ha oznaczone w ewidencji gruntów zgodnie załącznikiem nr 1 do umowy. Nieruchomość zawiera się w granicach wkreślonych i oznaczonych na mapce stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomości, o których mowa w ust. 1, znajdują się w Zasobie Własności Skarbu Państwa i pozostają w trwałym zarządzie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie.
3. Wydierżawiający oświadcza, że możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 są znacznie ograniczone ze względu na to, iż:
  - 1) w części są to grunty o niskiej wartości rolniczej i stanowiące nieużytki, na których położone są siedliska przyrodnicze i/lub siedliska gatunków chronionych,
  - 2) wszystkie grunty są objęte planem zadań ochronnych sporządzonym na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2001 roku o ochronie przyrody.
4. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie położenie, granice, powierzchnię oraz stan wydierżawionych nieruchomości i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydierżawiającego.

§ 2

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 3 do umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że będzie używał przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1 wyłącznie na cele służące ochronie przyrody (ochronie siedlisk i gatunków) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz szczególnymi warunkami użytkowania wynikającymi z celów ochrony obszaru, określonymi w załączniku nr 4 do umowy.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do składania Wydierżawiającemu, w terminie do dnia 30 listopada każdego roku, sprawozdania z zakresu i sposobu użytkowania przedmiotu umowy w postaci zestawienia tabelarycznego, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do umowy i w formie graficznej (mapa z oznaczeniem obszarów, na których realizowane są działania).

### § 3

Umowa niniejsza została zawarta na czas określony, począwszy od dnia podpisania umowy do dnia .....

### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł (brutto), (słownie): .....
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, określonego w ust. 1, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w szczególności podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości i obciążeń związanych z funkcjonowaniem urządzeń melioracyjnych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego ponoszenia opłat z tytułu podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości w wysokości i w sposób określone odrębnymi przepisami.
4. W przypadku, gdy na wydierżawionych działkach znajdują się urządzenia melioracyjne, Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat związanych z funkcjonowaniem tych urządzeń oraz utrzymania tych urządzeń w stanie sprawności, w tym ich obkasania i czyszczenia.

### § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny z góry, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, przelewem na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie prowadzony w banku NBP ....., bez wezwania.
2. Czynsz dzierżawny za 2019 rok, w kwocie wyliczonej proporcjonalnie do liczby miesięcy trwania umowy dzierżawy począwszy od miesiąca, w którym Umowa została podpisana, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić w terminie 21 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przelewem na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie prowadzony w banku NBP ....., bez wezwania.
3. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana w trakcie roku wysokość czynszu dzierżawnego za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy trwania umowy dzierżawy, włącznie z miesiącem, w którym umowa została rozwiązana.
4. Za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
5. W przypadku braku wpłaty czynszu w terminie określonym w ust.1 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Dzierżawca nie ma prawa do potrącenia z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń do Wydierżawiającego.

### § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy na zasadach ustalonych niniejszą umową, a każda zmiana wymaga dla swojej ważności pisemnej zgody Wydierżawiającego w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

2. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w używaniu przedmiotu umowy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności:
  - 1) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011 r., Nr 25 poz. 133 ze zm.),
  - 2) planu zadań ochronnych dla obszaru Ostoja Ińska PLB320008 (zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008 – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r. nr 1931),
  - 3) przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwaoraz, że będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń, a w szczególności będzie przestrzegał zakazów obowiązujących na terenie Ińskiego Parku Krajobrazowego oraz powstrzyma się od składowania wszelkich odpadów na przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydierżawiającego wszelkich ewentualnych przyszłych roszczeń odszkodowawczych za szkody wyrządzone przez gatunki objęte ochroną prawną w uprawach rolnych na gruntach stanowiących przedmiot dzierżawy.

#### § 7

1. Strony ustalają, że o ile w przedmiocie umowy dzierżawy znajdować się będą grunty orne Dzierżawca może uprawiać wyłącznie rodzime gatunki i odmiany traw.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie dokona wycinki drzew i krzewów rosnących na przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, jak również nie podejmie nasadzenia drzew lub krzewów na przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego. Zgoda Wydierżawiającego, o której mowa w zdaniu poprzednim może być wyrażona wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgodnienia z Wydierżawiającym każdego przypadku nawodnienia lub odwodnienia przedmiotu dzierżawy bądź jego części.
4. Strony ustalają, że na gruntach stanowiących przedmiot dzierżawy nie mogą być stawiane tymczasowe budynki, budowle, barakowozy i przyczepy kempingowe bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
5. Ustawienie ogrodzenia przedmiotu dzierżawy bądź jego części wymaga zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do usuwania we własnym zakresie z przedmiotu dzierżawy odpadów i ścieków komunalnych.
7. Wiercenie lub kopanie ujęć wody na przedmiocie dzierżawy jest zabronione.
8. Naruszenie przez Dzierżawcę zapisów ustanowionych § 6 i § 7 pkt od 1 do 7 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, pomimo pisemnego upomnienia go, nie wyeliminuje w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie stwierdzonych nieprawidłowości.

#### § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres obowiązywania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia przedmiotu umowy.
2. Jeżeli Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na pogorszenie lub utratę walorów przyrodniczych, Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

3. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie dzierżawy osobom trzecim lub Wydierżawiającemu, chyba, że szkoda wynika z wyłącznej winy umyślnej Wydierżawiającego.

#### § 9

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

#### § 10

1. Dopuszcza się możliwość na obszarze o nazwie Ciemnik prowadzenia działań rolno środowiskowych mających na celu utrzymanie struktury zbiorowisk łąkowych i szuwarowych, sprzyjających lęgom i żerowaniu ptaków krajobrazu rolniczego. Działania takie powinny uwzględniać zapisy PZO dla danego obszaru i wymagają pisemnej zgody RDOŚ w Szczecinie.
2. Koszty związane z opracowaniem programu oraz jego wymagania i realizacja obciążają wydierżawiającego.

#### § 11

Wydierżawiający zastrzega sobie lub osobie upoważnionej, prawo do wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy, pisemne uwagi. Dzierżawcy przysługuje prawo złożenia w ciągu dwóch tygodni pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag.

#### § 12

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygiem nieważności poddzierżawiać, podnajmować, użyczać bądź oddawać przedmiot umowy, ani jego części do używania osobie trzeciej pod jakimkolwiek innym tytułem, bądź ustanowić jakichkolwiek innych praw na rzecz osób trzecich. Dzierżawcy nie wolno także bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygiem nieważności dokonać przelewu praw wynikających z treści niniejszej umowy.

#### § 13

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub osobom upoważnionym prawo do wstępu i wykonywania na terenie przedmiotu dzierżawy zadań związanych z czynną ochroną tego obszaru wynikających z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000, planu ochrony dla parku krajobrazowego lub projektów tych dokumentów albo uzasadnionych potrzebą ochrony gatunków lub siedlisk przyrodniczych oraz innych wynikających z działań statutowych jednostki.
2. Wykonywanie na terenie przedmiotu dzierżawy zadań związanych z czynną ochroną tego obszaru, o których mowa w ust. 1, odbywa się po powiadomieniu Dzierżawcy terenu.
3. Wykonywanie na terenie przedmiotu dzierżawy zadań związanych z czynną ochroną tego obszaru, o których mowa w ust. 1, nie może narazić Dzierżawcy na sankcje finansowe wynikające z podjętych zobowiązań dotyczących tego obszaru.

#### § 14

1. Wyzierzawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie:
  - 1) uniemożliwienia Wyzierzawiającemu wstępu na teren przedmiotu dzierzawy wbrew postanowieniom § 11,
  - 2) zajęcia majątku Dzierżawcy w toku postępowania egzekucyjnego sądowego lub administracyjnego,
  - 3) korzystania z przedmiotu dzierzawy niezgodnie ze szczególnymi warunkami użytkowania,
  - 4) wygaśnięcia trwałego zarządu Wyzierzawiającego.
2. Wyzierzawiający ma prawo odstąpić od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Wyzierzawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. Odstąpienie od umowy powinno być dokonane na piśmie.

#### § 15

1. Poza przypadkami przewidzianymi w treści umowy, Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w razie:
  - 1) opóźnienia Dzierżawcy z zapłatą czynszu ponad 2 miesiące, w stosunku do terminu płatności określonego w § 5 ust. 1 umowy, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - 2) naruszenia przez Dzierżawcę § 2 ust. 2 i ust. 3 lub § 9, jeżeli pomimo upomnienia go, nie przestaje on naruszać przedmiotowych postanowień umowy,
  - 3) naruszenia przez Dzierżawcę zapisów ustanowionych w § 7 w punktach od 1 do 7,
  - 4) naruszenia przez Dzierżawcę § 11.
2. Rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia następuje przez złożenie drugiej stronie oświadczenia w formie pisemnej.
3. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy bez podawania przyczyny z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę także na podstawie zgodnego porozumienia.
5. Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy dzierzawy, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 16

1. Po zakończeniu dzierzawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot dzierzawy w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy, w stanie niepogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez Wyzierzawiającego równowartości nakładów i ulepszeń poczynionych przez Dzierżawcę.
2. Strony sporządzają protokół przekazania nieruchomości i określają w protokole stan nieruchomości.
3. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zwrocie przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności dziennej stawki czynszu najmu obowiązującego w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Dla potrzeb obliczenia kary umownej przyjmuje się, że kara umowna za 1 dzień zwłoki wynosi  $\frac{2}{365}$  rocznego czynszu dzierzawnego, o którym mowa w § 4 ust. 1 obowiązującego na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
4. Termin wydania nieruchomości na rzecz KOWR OT Szczecin przez Dzierżawcę w przypadku wygaśnięcia trwałego zarządu nie może przypadać później aniżeli na dzień

następny po dniu, w którym zgodnie z § 15 ust. 5 upływa sześciomiesięczny okres wypowiedzenia umowy dzierżawy.

#### § 17

Nadzór nad realizacją umowy ze strony Wydierżawiającego wykonuje kierownik komórki odpowiedzialnej za sprawy organizacyjne.

#### § 18

Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą poddane rozpoznaniu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

#### § 19

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku, gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia niniejszej umowy są nieważne albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień umownych. W takich przypadkach Strony zobowiązują się do zastąpienia tych postanowień innymi, które w sposób najbardziej zbliżony wyrażą ekonomiczny i prawny sens postanowień zastąpionych.
3. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego, a jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

#### Spis załączników:

- Załącznik 1 – Opis gruntów,
- Załącznik 2 – Mapka działek z zaznaczonymi granicami,
- Załącznik 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy,
- Załącznik 4 – Szczególne warunki użytkowania,
- Załącznik 5 – Wzór sprawozdania rocznego Dzierżawcy.