

Załącznik nr 2

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

PROJEKT

Umowa nr

zawarta w dniu2016r. pomiędzy:

Skarbem Państwa – Regionalną Dyрекcyją Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin, NIP 8513073563, REGON 320590577, zwaną dalej Wydzierżawiającym, reprezentowaną przez Radosława Grzegorzycyka – 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. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości gruntowe tj. niepodzielny obszar o nazwie **STARY KOSTRZYNEK**, o powierzchni całkowitej 12,3800 ha oznaczone w ewidencji gruntów zgodnie załącznikiem nr 1 do umowy. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych na mapce stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomości, o których mowa w ust. 1 znajdują się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i pozostają w trwałym zarządzie Regionalnej Dyrekcyj Ochrony Środowiska w Szczecinie.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 są znacznie ograniczone ze względu na to, iż:
 - 1) częściowo są to grunty o niskiej przydatności rolniczej i stanowiące nieużytki, na wszystkich położone są siedliska przyrodnicze i/lub siedliska gatunków chronionych,
 - 2) wszystkie grunty są objęte planami zadań ochronnych sporządzonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2001 roku o ochronie przyrody.
4. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie położenie, granice, powierzchnię oraz stan wydzierżawionych nieruchomości i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.

§ 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 określonych w załączniku nr 4 do umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do składania Wydzierżawiającemu, 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 31 grudnia 2021r.

§ 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 obkaszania i czyszczenia.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie prowadzony w banku NBP w terminie do dnia 31 marca każdego roku obowiązywania umowy, za rok bieżący. W przypadku czynszu za rok 2016r. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu do dnia 30 czerwca 2016r.
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu dzierżawnego na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
3. W przypadku braku wpłaty czynszu w terminie określonym w ust.1 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. 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:
 - a. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011r. nr 25 poz. 133 z późn. zm.),
 - b. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. z 2010r. nr 77 poz. 510 z późn. zm.),
 - c. planu zadań ochronnych dla obszaru Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014r.

- w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r. poz. 1934),
- d. planu zadań ochronnych dla obszaru Dolna Odra PLH320037 (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r. poz. 1661, zm. z 2015r. poz. 5419)

oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz, że będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń, a w szczególności będzie przestrzegał zakazów obowiązujących na terenie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i użytku ekologicznego Kostrzyneckie Rozlewisko oraz powstrzyma się od składowania wszelkich odpadów na przedmiocie dzierżawy.

3. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydzierżawiającego 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 na nich wyłącznie rodzime gatunki i odmiany traw.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie dokona wycinki drzew i krzewów rosnących na przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, jak również nie podejmie nasadzenia drzew lub krzewów na przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego. Zgoda Wydzierżawiającego, o której mowa w zdaniu poprzednim może być wyrażona wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgodnienia z Wydzierżawiającym każdego przypadku nawodnienia i 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 Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności.
5. Ustawienie ogrodzenia przedmiotu dzierżawy bądź jego części wymaga zgody Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, pomimo pisemnego upomnienia go, nie wyeliminuje w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego 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

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.

§ 11

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności poddzierżawiać, podnajmować, użyczać bądź oddawać przedmiotu 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 rygorem nieważności dokonać przelewu praw wynikających z treści niniejszej umowy.

§ 12

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.

§ 13

1. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie:

- 1) uniemożliwienia Wydierżawiającemu wstępu na teren przedmiotu dzierżawy wbrew postanowieniom § 10,
 - 2) zajęcia majątku Dzierżawcy w toku postępowania egzekucyjnego sądowego lub administracyjnego,
 - 3) korzystania z przedmiotu dzierżawy niezgodnie ze szczególnymi warunkami użytkowania,
 - 4) wygaśnięcia trwałego zarządu dla Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
 3. Odstąpienie od umowy powinno być dokonane na piśmie.

§ 14

1. Poza przypadkami przewidzianymi w treści umowy, Wydierżawiający 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 dzierżawy, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 15

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy, w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności dziennej stawki czynszu 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 dzierżawnego, o którym mowa w § 4 ust. 1, obowiązującego na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
4. Termin wydania nieruchomości na rzecz ANR OT Szczecin przez Dzierżawcę w przypadku wygaśnięcia trwałego zarządu nie może przypadać później aniżeli na dzień następny po dniu, w którym zgodnie z § 14 ust. 5 upływa sześciomiesięczny okres wypowiedzenia umowy dzierżawy.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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 Wyzierżawiającego, 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.