

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Gryficach pomiędzy:

**Skarbem Państwa**, w imieniu którego działa:

**Ryszard Chmielowicz – Starosta Powiatu Gryfickiego**, z siedzibą w Gryficach przy ul. Plac Zwycięstwa 37, zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....,

zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania nieruchomość Skarbu Państwa, oznaczoną numerem działki **326/37 o pow. 17,5387 ha** (RV - 0,6053ha, Ws - 5,1863ha, N - 11,4198, Lzr-RIVa - 0,3273ha), położonej w obrębie Wicimice, w gminie Płoty, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr SZ1G/00039258/6 **stanowiącą wody stojące z terenami przyległymi z przeznaczeniem na cele rolne.**
2. Przedmiot dzierżawy opisany w ust 1 został zobrazowany i opisany w załączniku nr 1 do umowy, stanowiącym jej integralną część.
3. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy i będącego jej integralną częścią.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na cele rolne. Ze względu na znajdujące się w granicach działki jezioro dopuszcza się amatorski połów ryb.
2. Dzierżawca niniejszym potwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń.
3. Dzierżawca oświadcza, że na własny koszt zleci wskazanie granic nieruchomości geodecie.
4. Przedmiot dzierżawy ma dostęp do drogi o numerze działki 340 obr. Wicimice.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cele rolne i ewentualny amatorski połów ryb.
2. W przypadku amatorskiego połowy ryb należy stosować odpowiednie przepisy ustawy o rybactwie śródlądowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 883. ze zm.), ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1366, ze zm. ) oraz przestrzegania rozporządzenia ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409) i Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183).

§ 4

1. Dzierżawcę obowiązują zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcenia obiektu lub obszaru,
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu , z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem , remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej , leśnej , wodnej lub rybackiej,
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcenia naturalnych zbiorników , starorzeczy oraz obszarów wodno –błotnych,
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytków gruntowych rolnych,
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi,

- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, lęgówisk zwierząt oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną i leśną rybacką i łowiecką
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
- 11) umieszczanie tablic reklamowych,
- 12) usuwania drzew i krzewów bez stosownych pozwoleń,
- 13) dokarmiania ryb i poławiania ryb sieciami,
- 14) odławiania ryb o wymiarach niższych niż od wymiarów ochronnych przewidzianych w obowiązujących przepisach.

#### § 5

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy wymagają zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1.
3. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.

#### § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości ..... zł (*słownie: ..... złotych, 00/100*) netto plus należny podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, w terminie do 31 sierpnia każdego roku, z zastrzeżeniem ustępu 2 i 5,
2. W ostatnim roku trwania umowy czynsz płatny będzie jednorazowo w terminie do ostatniego dnia trwania umowy dzierżawy.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Czynsz określony w ust.1 ulega automatycznie corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2024 r. o wskaźnik zmian cen nieruchomości za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku nieogłoszenia wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zwaloryzowany czynsz w nowej wysokości będzie należny Wydierżawiającemu za cały rok, w którym dokonano waloryzacji. Podstawą kolejnych waloryzacji jest wysokość czynszu po waloryzacji. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadamiania Dzierżawcy.
5. W pierwszym i ostatnim roku kalendarzowym trwania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania dzierżawy w danym roku.
6. W przypadku zapłaty czynszu po terminie, o których mowa w ust.1 i 2 w zw. z ust.3 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.
7. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy w danym roku kalendarzowym.
8. Faktyczne zaprzestanie przez Dzierżawcę prowadzenia działalności w przedmiocie Dzierżawy nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku dzierżawy i wygaśnięcia wymagalności czynszu i wszelkich opłat za kolejne okresy obowiązywania Umowy.

#### § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić racjonalną gospodarkę rolną i utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. W dniu następującym po dniu ustania obowiązywania umowy, Dzierżawca zobowiązany

jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszym wolny od osób i rzeczy.

3. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować na piśmie o terminie i godzinie wydania nieruchomości Wydzierżawiającemu. Dopuszcza się również formę uzgodnienia terminu wydania nieruchomości telefonicznie lub e-mailem z pracownikami Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gryficach.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu.
5. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, proporcjonalnie za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
6. Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Dzierżawcy usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie na koszt Dzierżawcy lub pozostawić złożone w przedmiocie dzierżawy rzeczy i żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5.
7. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wydzierżawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.
8. Za każdy dzień usuwania wad i uszkodzeń, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości określonej w ust. 5.
9. Wydzierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego i przywrócenia stanu poprzedniego.

#### § 8

Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie dzierżawionej nieruchomości, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu dzierżawy.

#### § 9

Dzierżawca może poddzierżawić lub oddawać do bezpłatnego używania całości lub części przedmiotu dzierżawy tylko za pisemną zgodą Wydzierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy stronami umowy.

#### § 10

Umowa zostaje zawarta **na okres 3 lat** począwszy od dnia jej zawarcia.

#### § 11

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydzierżawiającego przed upływem terminu, na który została zawarta w następujących przypadkach:
  - 1) gdy bez zgody Wydzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wydzierżawiający, poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot dzierżawy osobie trzeciej,
  - 2) gdy rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w Umowie,
  - 3) gdy zajdzie ważna przyczyna,
  - 4) nie przestrzegania zasad korzystania z przedmiotu dzierżawy.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego lub przez Dzierżawcę.

Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów (ulepszeń) na przedmiot dzierżawy ani roszczenie o zwrot ich równowartości.

3. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy wyliczonego proporcjonalnie do czasu, w którym nastąpiły naruszenia umowy.
4. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wydierżawiającego z przyczyn opisanych w ust.1 niniejszego paragrafu, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawy i innych płatności ciężących na Dzierżawcy, które Wydierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

#### § 12

1. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy ponosi Dzierżawca. Dzierżawcę obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, itp.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionym.

#### § 13

Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wydierżawianej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.

#### § 14

1. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie ma kodeks cywilny.
2. W każdym przypadku zastrzeżenia w niniejszej umowie na rzecz Wydierżawiającego kary umownej Wydierżawiający może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości.
4. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę pisemnie w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie niepowiadomienia o zmianie adresu lub też innych wymienionych wyżej zmian przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie w dniu podjęcia korespondencji.

#### § 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach .

Podpisy

**WYDZIERŻAWIAJĄCY Ryszard Chmielowicz – Starosta Powiatu Gryfickiego**

**DZIERŻAWCA**