

Umowa nr .../2026

zawarta w dniu2026 r. pomiędzy:

Skarbem Państwa – Regionalną Dyрекcyj Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Słowackiego 2,71-434 Szczecin, NIP 8513073563, REGON 320590577, zwaną dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowaną przez: Sylwię Jurzyk-Nordlów – Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie,

a

..... zamieszkałym pod adresem legitymującym się dowodem osobistym, PESEL zwanym w dalszej treści umowy Dzierżawcą o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości gruntowe tj. niepodzielny obszar o nazwie **WYSPA STARE PŁO** o powierzchni całkowitej **91,5700 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 Rolnej 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, że:
 - 1) w przeważającej części są to grunty o niskiej przydatności 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 (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z późn. zm.)
4. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie położenie, granice, powierzchnię oraz stan wydierżawionych nieruchomości i nie będzie z tego tytułu zgłaszał jakichkolwiek roszczeń w stosunku 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 § 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 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).
4. Dzierżawca zobowiązuje się każdorazowo przed rozpoczęciem prac na dzierżawionym obszarze informować Wydierżawiającego mailowo o ich rozpoczęciu, wysyłając wiadomość na adres mailowy sekretariat@szczecin.rdos.gov.pl, w treści maila wpisując numer umowy, nazwę obszaru oraz zakres planowanych prac i planowaną datę ich zakończenia.

5. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 dni po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 4 przesłać mailowo na adres sekretariat@szczecin.rdos.gov.pl dokumentację fotograficzną z wykonanych czynności wraz z oznaczeniem w opisie zdjęć numeru działki.

§ 3

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

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny, którego wysokość stanowi równowartość pieniężna ilości pszenicy zadeklarowanej w ofercie z dnia, tj. dt (słowniedecyton).
2. Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za jedenaście kwartałów poprzedzających półrocze roku kalendarzowego, w którym przypada termin płatności czynszu.
3. Średnią krajową cenę skupu pszenicy, o której mowa w ust. 1 i ust. 2, ustala się na podstawie obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie 20 dni po upływie każdego półrocza roku kalendarzowego.
4. 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.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego ponoszenia opłat z tytułu podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości w wysokości i w sposób określonych odrębnymi przepisami.
6. 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 zapłacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny za każde półrocze z dołu, w terminie do dnia 15 sierpnia każdego roku za I półrocze tego roku oraz do dnia 15 lutego każdego roku za II półrocze roku poprzedniego, przelewem na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie prowadzony w banku NBP 10 1010 1599 0526 2122 3100 0000, bez wezwania.
2. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana w trakcie roku wysokość czynszu dzierżawnego za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy obowiązywania umowy dzierżawy, włącznie z miesiącem, w którym umowa została rozwiązana.
3. Za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. W przypadku braku wpłaty czynszu w terminie określonym w ust. 1 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. 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. nr 25 poz. 133 z późn. zm.),
 - 2) planu zadań ochronnych dla obszaru PLB 320003 Dolina Dolnej Odry (zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia plany zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003- Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1934 z późn. zm.),
 - 3) planu zadań ochronnych dla obszaru PLH320037 Dolna Odra (zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie ustanowienia plany zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Odra PLH320037- Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1661 z późn. zm.),
 - 4) 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, i 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.
4. W przypadku zmiany przepisów prawa, planu ochrony, PZO lub stwierdzenia wystąpienia nowych wartości przyrodniczych na dzierżawionych działkach, Wydzierżawiający może jednostronnie zmienić szczególne warunki użytkowania z zachowaniem interesu Dzierżawcy.

§ 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 Wydzierżawiającego, jak również nie dokona nasadzenia drzew lub krzewów na przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego. Zgoda Wydzierżawiającego, o której mowa w zdaniu poprzednim, musi 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 określonych w § 6 i ust. 1 do 7 niniejszego paragrafu stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, pomimo pisemnego upomnienia go, nie wyeliminuje w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie stwierdzonych nieprawidłowości.
9. Dzierżawca ma obowiązek niezwłocznego, od momentu powzięcia wiedzy o zdarzeniu (nie później niż w ciągu 24 godzin) zgłoszenia Wydzierżawiającemu wszelkich zdarzeń

mogących mieć wpływ na stan dzierżawionego obszaru, w tym awarii, zanieczyszczeń, pożarów, masowych padnięć zwierząt, aktów wandalizmu i inne.

§ 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, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu, chyba, że szkoda wynika z wyłącznej winy umyślnej Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w środowisku, pogorszenie wartości przyrodniczych, zanieczyszczenia przedmiotu dzierżawy powstałe w wyniku działań lub zaniechań Dzierżawcy. Ponadto pokrywa on wszystkie koszty działań naprawczych, jakie Wydzierżawiający musiał podjąć w związku z naruszeniem przez Dzierżawcę warunków ochrony środowiska.

§ 9

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

§ 10

1. Dopuszcza się możliwość na obszarze o nazwie WYSPA STARE PŁO prowadzenia działań rolnośrodowiskowych mających na celu utrzymanie lub poprawę struktury zbiorowisk łąkowych i szuwarowych, sprzyjających lęgom i żerowaniu ptaków krajobrazu rolniczego, pod warunkiem, że działania te są zgodne z zapisami planu zadań ochronnych dla danego obszaru.
2. Ubieganie się przez Dzierżawcę o jakiegokolwiek programy rolno-środowiskowo-klimatyczne lub inne formy wsparcia finansowego dotyczące przedmiotu dzierżawy, jak również zawarcie umowy w ramach takich programów, wymaga uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od zawarcia umowy o przyznanie wsparcia kopię dokumentacji dotyczącej przedmiotowego programu, w szczególności obejmującą sposób użytkowania dzierżawionego obszaru, a także każdorazowo informować Wydzierżawiającego o wszelkich zmianach w tym zakresie.
4. Koszty związane z opracowaniem programu oraz jego wymaganiami i realizacją obciążają Dzierżawcę.

§ 11

Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy, w terminie 21 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 Wydzierżawiającego 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.

§ 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 rezerwatu 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. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie:
 - 1) uniemożliwienia Wydierżawiającemu wstępu na teren przedmiotu dzierżawy wbrew postanowieniom § 11,
 - 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 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.

§ 15

1. Poza przypadkami przewidzianymi w treści umowy, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu 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 postanowień, o których mowa w § 7 w ust. od 1 do 7,
 - 4) naruszenia przez Dzierżawcę § 12,
 - 5) jeżeli działanie lub zaniechanie Dzierżawcy stwarza bezpośrednie zagrożenie dla siedlisk lub gatunków chronionych.
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.

§ 16

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 KOWR 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 6-miesięczny okres wypowiedzenia umowy dzierżawy.

§ 17

W przypadku, gdy po stronie Dzierżawcy występuje więcej niż jedna osoba każda z osób ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z umowy, jak również każda z tych osób jest uprawniona do samodzielnego reprezentowania pozostałych stron w zakresie wykonywania niniejszej Umowy, w szczególności do składania oświadczeń woli, podpisywania dokumentów, składania sprawozdań oraz odbioru korespondencji. Oświadczenia złożone przez jedną osobę wywołują skutki prawne względem wszystkich osób będących stroną umowy. Strony mają możliwość wyznaczenia pełnomocnika do reprezentowania ich we wszystkich sprawach związanych z wykonaniem niniejszej Umowy w formie pisemnej składając pełnomocnictwo, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do umowy.

§ 18

Nadzór nad realizacją umowy ze strony Wydierżawiającego wykonuje kierownik komórki odpowiedzialnej za sprawy organizacyjne przy współpracy komórek merytorycznych.

§ 19

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

§ 20

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 – Mapa działek z zaznaczonymi granicami,
- Załącznik 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy,
- Załącznik 4 – Szczególne warunki użytkowania,
- Załącznik 5 – Wzór sprawozdania rocznego Dzierżawcy.
- Załącznik 6 – Wzór pełnomocnictwa