

Załącznik nr 1

do ogłoszenia przetargu na dzierżawę nieruchomości rolnych Skarbu Państwa będących w zarządzie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie

Umowa nr/2022

zawarta w dniu/2022

pomiędzy:

Skarbem Państwa – Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Lublinie,
ul. Bazylianówka 46 , 20-144 Lublin, NIP 712-314-43-49, REGON 060418276, zwaną
dalej Wydzierżawiającym, reprezentowanym przez:

Arkadiusza Iwaniuka – Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie;

a

..... zamieszkałym/z siedzibą w
....., legitymującym się dowodem
osobistymdziałającym na rzecz własną/ w imieniu,
zwanym w dalszej treści umowy Dzierżawcą.

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość gruntową, o powierzchni całkowitej 53,70 ha, na jednym niepodzielnym dla dzierżawy obszarze, oznaczoną w ewidencji gruntów zgodnie załącznikiem nr 1 do umowy. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych na szkicu lokalizacyjnym stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość, o której mowa w ust. 1 jest własnością Skarbu Państwa i znajduje się w trwałym zarządzie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie.
3. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie położenie, granice, powierzchnię oraz stan wydzierżawionych gruntów i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.
4. Prawo do złożenia wniosku o przyznanie płatności bezpośrednich i pośrednich (w tym dopłat z programów rolnośrodowiskowych) oraz prawo do tych płatności przysługuje Dzierżawcy.

§ 2

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w terminie do 3 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 rolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie ze szczególnymi warunkami użytkowania wynikającymi z celów ochrony obszaru określonymi w § 6 i § 7 niniejszej umowy.

§ 3

Umowa niniejsza została zawarta na czas określony od dnia 2022 r. do dnia 31 marca 2027 r.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 433), jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy wskazanej w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", za półrocze poprzedzające ww. obwieszczenie.
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.
3. Po zapłacie należnego podatku rolnego przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu zapłaconej kwoty przelewem na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie w ciągu 30 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie prowadzony w banku, nr rachunku w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku obowiązywania umowy.
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.
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. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w używaniu przedmiotu dzierżawy wynikające z przepisów prawa: w szczególności zakazy obowiązujące na terenie rezerwatów przyrody, określone w art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.) w tym zwłaszcza: palenia ognisk; zakłócania ciszy; biwakowania; chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, niszczenia nor, gniazd, lęgówisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu, niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania, dokonywania zmian zasobów, tworów i składników przyrody; przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; o ochronie przyrody; o ochronie środowiska; o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa; o gospodarce nieruchomościami oraz, że będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń, a w szczególności będzie przestrzegał zakazów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody z wyjątkiem działań i czynności służących ochronie przyrody na terenie dzierżawionym oraz powstrzyma się od czasowego składowania wszelkich odpadów na przedmiocie dzierżawy. Dzierżawca może

stosować nawożenie mineralne lub organiczne (jedynie obornikiem przefermentowanym) w przewidzianych prawem terminach, jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego. Niedopuszczalne jest stosowanie nawozów organicznych w postaci płynnej oraz stosowanie ścieków i osadów ściekowych. Ponadto na terenie dzierżawionym zakazuje się: przeorywania, włókowania i bronowania, stosowania środków ochrony roślin, tworzenia nowych, rozbudowy i odtwarzania istniejących urządzeń melioracji wodnych, składowania biomasy.

Dzierżawca zobowiązany jest do usuwania śmieci i odpadów organicznych z przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie.

2. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydierżawiającego wszelkich ewentualnych przyszłych roszczeń odszkodowawczych za szkody wyrządzone przez dziki, w uprawach i płodach rolnych na gruntach, stanowiących przedmiot dzierżawy.

§ 7

1. Strony ustalają, że na gruntach stanowiących przedmiot dzierżawy dzierżawca jest bezwzględnie zobowiązany niniejszą umową prowadzić użytkowanie: pastwiskowe (tzw. pierwszy sposób użytkowania) **lub** kośne i pastwiskowe łącznie (tzw. drugi sposób użytkowania), według poniższych zasad.

PIERWSZY SPOSÓB UŻYTKOWANIA - UŻYTKOWANIE PASTWISKOWE –

wymogi obowiązkowe przy użytkowaniu pastwiskowym dla całej powierzchni przeznaczonej do dzierżawy, tj. 53,70 ha, (wg Załącznika nr 2 do umowy):

- dzierżawca jest zobowiązany prowadzić wypas zwierząt gospodarskich zaliczanych do przeżuwaczy (koniowate, bydło, owce, kozy) przy minimalnej obsadzie zwierząt wynoszącej od 1,0 DJP/ha do 1,5 DJP/ha na gruntach objętych dzierżawą, przy podziale powierzchni wypasanej na co najmniej 5 kwater, których lokalizacja oraz okres wypasu stada w obrębie każdej kwatery zostanie uzgodnione z Wydierżawiającym;
- wypas należy rozpocząć 1 maja i zakończyć 15 października;
- wykaszanie niedojadów należy przeprowadzić co najmniej raz w roku na całej powierzchni, przy czym nie później niż w dniu 31 października oraz zebrać i usunąć skoszoną biomasę (obowiązuje zakaz pozostawiania rozdrobnionej biomasy) w terminie do 2 tygodni po pokosie biomasa powinna zostać usunięta z dzierżawionego terenu.

DRUGI SPOSÓB UŻYTKOWANIA - UŻYTKOWANIE KOŚNE I PASTWISKOWE ŁĄCZNIE –

Wymogi obowiązkowe przy użytkowaniu kośnym dla części północnej działki (powierzchnia 18,7 ha wyznaczona od północnej granicy działki, jako pas terenu równoległy do ww. północnej granicy, ale jedynie na odcinku wysuniętym najdalej na północ, wg Załącznika nr 2 do umowy):

- częstotliwość koszenia: minimum dwa pokosy w roku;
- koszenie w terminie – pierwsze należy wykonać w terminie od 1 do 5 czerwca i drugie po osiągnięciu wysokości runi maksymalnie 35 cm (+/- 5cm), ewentualnie kolejne trzecie po osiągnięciu wysokości runi maksymalnie 35 cm (+/- 5cm);
- zebranie i usunięcie skoszonej biomasy (w tym zakaz pozostawiania rozdrobnionej biomasy); w terminie do 2 tygodni po pokosie biomasa powinna zostać usunięta z dzierżawionego terenu.

Wymogi obowiązkowe przy użytkowaniu pastwiskowym dla części południowej działki (powierzchnia 35,0 ha liczona od południowej granicy działki, jako pas terenu równoległy do południowej granicy na całym odcinku, wg Załącznika nr 2 do umowy):

- dzierżawca jest zobowiązany prowadzić wypas zwierząt gospodarskich zaliczanych do przeżuwaczy (koniowate, bydło, owce, kozy) przy minimalnej obsadzie zwierząt wynoszącej od 0,5 DJP/ha do 1,5 DJP/ha na gruntach objętych dzierżawą, przy podziale powierzchni wypasanej na co najmniej 4 kwatery, których lokalizacja oraz okres wypasu stada w obrębie każdej kwatery zostanie uzgodnione z Wydzierżawiającym;
- wypas należy rozpocząć 1 maja i zakończyć 15 października;
- wykaszanie niedojadów należy przeprowadzić co najmniej raz w roku na całej powierzchni, przy czym nie później niż w dniu 31 października oraz zebrać i usunąć skoszoną biomasę (obowiązuje zakaz pozostawiania rozdrobnionej biomasy) w terminie do 2 tygodni po pokosie biomasa powinna zostać usunięta z dzierżawionego terenu.

§ 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 rzeczy.
2. Jeżeli Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na pogorszenie lub utratę walorów przyrodniczych, tj. między innymi nie realizuje warunków określonych w § 6, § 7, lub realizuje je z naruszeniem terminów i wymogów obowiązkowych, oraz narusza ograniczenia określone w § 6 ust 1, Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, a Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego określonego w §4 ust. 1 umowy.
3. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie dzierżawy osobom trzecim lub Wydzierżawiającemu.

§ 9

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

§ 10

Wydzierżawiającemu przysługuje 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 pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawcy przysługuje prawo złożenia w ciągu w terminie 7 dni pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag.

§ 11

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego poddzierżawić, 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 zgody Wydzierżawiającego dokonać przelewu praw wynikających z treści niniejszej umowy.

§ 12

1. Wydzierżawiający 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 lub projektów tych dokumentów albo uzasadnionych potrzebą ochrony gatunków lub siedlisk przyrodniczych.

2. Wykonywanie na terenie przedmiotu dzierżawy zadań związanych z czynną ochroną tego obszaru, o których mowa w pkt 1, nie może narazić Dzierżawcy na sankcje finansowe wynikające z podjętych zobowiązań dotyczących tego obszaru.

§ 13

1. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie:
 - 1) zwłoki Dzierżawcy w zapłacie należności, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2, co najmniej 3 miesiące w stosunku do terminów zapłaty tych należności,
 - 2) uniemożliwienia Wydzierżawiającemu wstępu na teren przedmiotu dzierżawy wbrew postanowieniom § 10 i § 12,
 - 3) zajęcia majątku Dzierżawcy w toku postępowania egzekucyjnego sądowego lub administracyjnego,
 - 4) wygaśnięcia trwałego zarządu dla Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia 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. Wydzierżawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego określonego w §4 ust. 1 umowy.
4. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane na piśmie.

§ 14

1. Poza przypadkami przewidzianymi w treści umowy, Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w razie:
 - 1) zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu ponad 3 miesiące, w stosunku do terminu płatności określonego w § 4 ust. 1 umowy, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 2) naruszenia przez Dzierżawcę § 2 ust. 2 lub § 11, jeżeli pomimo upomnienia go, nie przestaje on naruszać przedmiotowych postanowień umowy,
 - 3) naruszenia przez Dzierżawcę zapisów ustanowionych w § 6 i § 7.
2. Rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia następuje przez złożenie drugiej stronie oświadczenia w formie pisemnej.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę także na podstawie zgodnego porozumienia.

§ 15

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 marca 2027 r., w stanie niepogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę.

§ 16

1. Jeżeli na skutek rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, dzierżawa kończy się przed upływem roku dzierżawnego, Dzierżawca obowiązany jest zapłacić czynsz oraz obciążenia publicznoprawne, określone w § 4 ust. 1 i 2 – (proporcjonalnie do okresu dzierżawy) w takim stosunku, w jakim pożytki, które w tym roku pobrał lub mógł pobrać, pozostają do pożytków z całego roku dzierżawnego.

2. W razie zakończenia dzierżawy przed upływem roku dzierżawnego z przyczyn, określonych w ust. 1, Dzierżawca nie ma prawa do żądania zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.

§ 17

Nadzór nad realizacją umowy ze strony Wydierżawiającego, w części finansowej pełni Główny Księgowy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie, natomiast w części merytorycznej pełni Naczelnik Wydziału Spraw Terenowych III w Zamościu Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie.

§ 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.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....

Spis załączników:

Zał. 1. – Opis gruntów

Zał. 2 – Szkic lokalizacyjny nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy z zaznaczonymi granicami

Zał. 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy

Załącznik nr 1

do umowy dzierżawy nr zawartej w dniu

**Opis gruntów Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie
Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie
wyzdzielonych**

.....

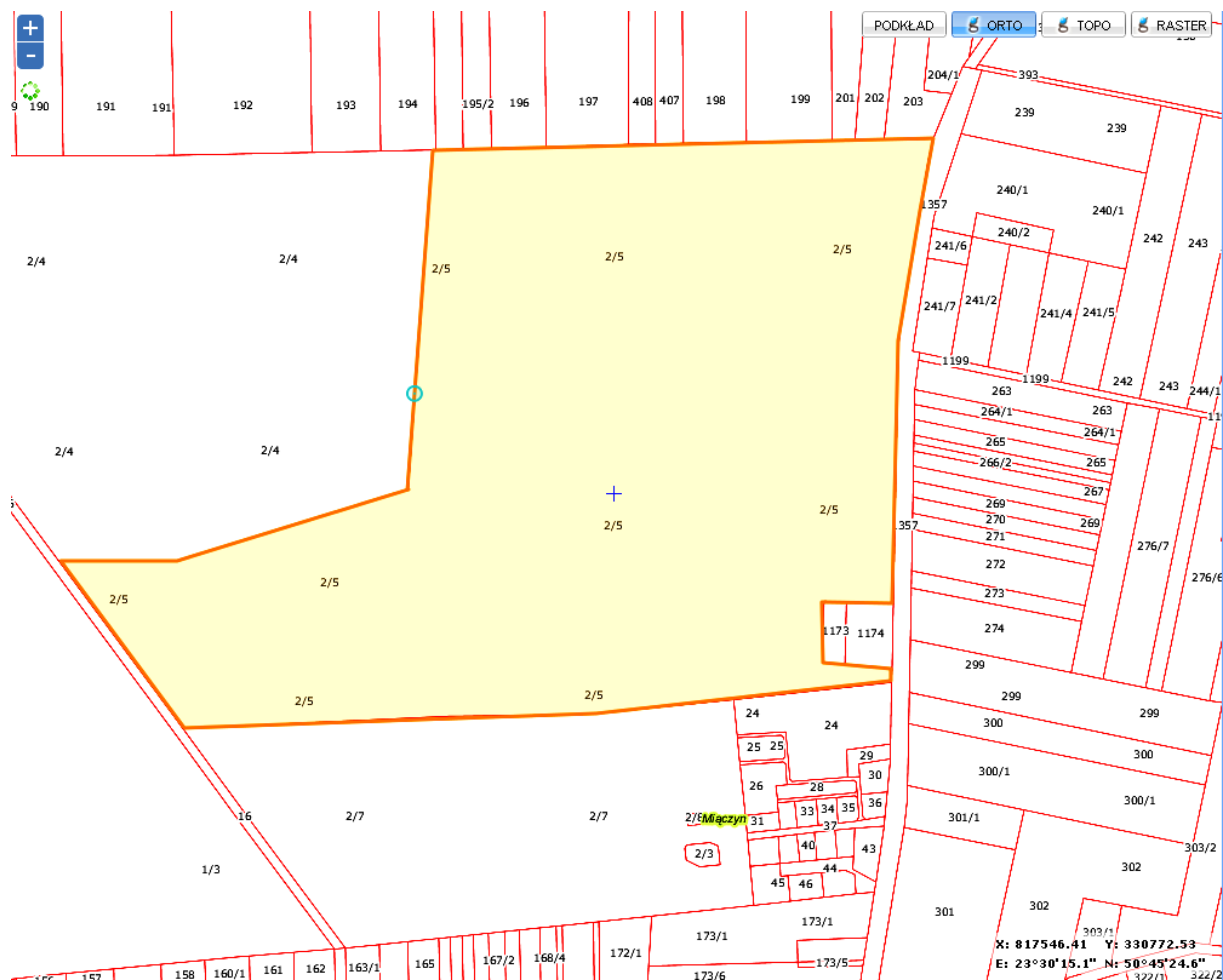
Niepodzielny obszar przeznaczony do dzierżawy pn. „POPÓWKA”

Obręb ewid.	Nr działki	Pow. ogółem (ha)	W tym (ha):				Nr księgi wieczystej lub nr decyzji
			Użytki orne / kl.	Użytki zielone		Pozost ale grunty	
				Łąki / kl.	Pastwi ska / kl.		
Nr 22 Miączyn PGR	2/5	53,7032	R / IIIb użytko wane jako pastwis ko	--	Ps III 41,369 3 Ps II 10,359 3 Ps V 1,1275	N	decyzja Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 maja 2009 roku przekazująca RDOŚ w Lublinie w zarząd na czas nieokreślony nieruchomość rolną o ogólnej powierzchni 53,70 ha, oznaczoną w ewidencji gruntów obrębu PGR Miączyn jako działka o numerze 2/5, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
Razem			0,2477	--	52,856 1	0,5994	

Załącznik nr 2

do umowy dzierżawy nr zawartej w dniu

**Szkic lokalizacyjny nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy – niepodzielny
obszar przeznaczony do dzierżawy pn. „POPÓWKA” z zaznaczeniem granicy obszaru**



Załącznik nr 3
do umowy dzierżawy nr zawartej w dniu

PROTOKÓŁ
z dawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości w dzierżawę
spisany dnia

Strona przekazująca:

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie, w imieniu której
działa.....

Strona przejmująca:

.....
.....

Przedstawiciel strony przekazującej przekazuje, a przedstawiciel strony przejmującej
przejmuje obszar nazwany jako niepodzielny obszar „POPÓWKA” o powierzchni całkowitej
53,70 ha składający z działki ewidencyjnej o numerze 2/5 położonej na terenie obrębu nr 22
Miączyn PGR w miejscowości Miączyn Kolonia, gmina Miączyn, powiat zamojski, województwo
lubelskie.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Przekazujący

.....
Przejmujący