



STAROSTA POWIATU GRYFICKIEGO

w oparciu o art. 38 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.),
ogłasza I przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę 3 letnią nieruchomości 326/37 obr. Wicimice,
stanowiącej własność Skarbu Państwa

Przetarg odbędzie się 17 listopada 2023r. o godzinie 12:00
w Starostwie Powiatowym w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37 (pok.315)
Wadium należy wnieść do 13 listopada 2023r.

Przedmiotem przetargu jest nieruchomość Skarbu Państwa, oznaczona 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 stanowiąca **wody stojące z terenami przyległymi z przeznaczeniem na cele rolne.**



Cena wywoławcza rocznego czynszu dzierżawy brutto – 2 600,00 zł

Wadium wynosi 520,00 zł

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie w terminie do **13 listopada 2023r. wadium** w formach wskazanych w § 4 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (*Dz.U. z 2021 r. poz. 2213 j.t.*). W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu, wpłaty należy dokonać przelewem na konto Starostwa Powiatowego w Gryficach nr **03 1020 2791 0000 7602 0259 4125** prowadzone przez Bank PKO BP SA, w wyżej wskazanym terminie. Dniem dokonania wpłaty jest dzień uznania środków na rachunku Starostwa Powiatowego w Gryficach. Wpłata wadium przez uczestnika stanowi potwierdzenie przyjęcia warunków przetargu, zapoznania się z dodatkowymi informacjami o przedmiocie przetargu, umową dzierżawy oraz zgodę na zawarcie umowy dzierżawy o załączonej treści.

Osoby dokonujące wpłaty wadium przystępujące do przetargu powinny posiadać dokument potwierdzający tożsamość. W przypadku osób prawnych wymagany jest aktualny wypis z właściwego dla siedziby oferenta krajowego rejestru sądowego lub inny dokument urzędowy określający status prawny oferenta, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób ustanowionych do reprezentacji. W przypadku ustanowienia pełnomocnika przez osobę fizyczną wymagane jest pełnomocnictwo. Powyższe dokumenty powinny być okazane Komisji Przetargowej bezpośrednio przed rozpoczęciem przetargu. Umowa dzierżawy może być zawarta wyłącznie z podmiotem, który przetarg wygra. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawy nieruchomości. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu kwoty równej wymaganej wysokości czynszu dzierżawy. Wadium ulega przepadkowi, jeżeli oferent, który wygra przetarg uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w wyznaczonym miejscu i czasie.

Starosta Powiatu Gryfickiego zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Ogłoszenie o przetargu wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach przy Placu Zwycięstwa 37 i przy ul. Dworcowej 23 oraz dostępne jest na stronie internetowej www.gryfice.pl, a także w Biuletynie Informacji Publicznej <http://spow.gryfice.ibip.pl>.

Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, I piętro, pok. 12, 13 lub telefonicznie pod nr 913842407.

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 przeznacza się 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 nie pogorszonym.

2. W dniu następującym po dniu ustania obowiązywania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym 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 Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającemu 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 Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającego kary umownej Wyzdierżawiający 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