

**PROJEKT**

**UMOWA Nr .....**  
dzierżawy gruntu

Zawarta w Porębie Wielkiej w dniu ..... pomiędzy:

1. Gorczańskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Porębie Wielkiej 590; 34-735 Niedźwiedź, NIP: 7372201299, reprezentowanym przez:
  - Dyrektora dr inż. Janusza Tomaszewicza
  - Główną Księgową P. Stanisławę Gauręjako Wydzierżawiającym, a:
2. ....  
.....  
jako Dzierżawcą.

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Porębie Wielkiej, gmina Niedźwiedź, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 55/4 o powierzchni 9,35 ha, zapisana w księdze wieczystej nr NS2L/00025556/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej.

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy, Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część nieruchomości gruntowej położonej w Porębie Wielkiej, gmina Niedźwiedź stanowiąca część działki ewidencyjnej 55/4 o powierzchni ..... z przeznaczeniem na użytkowanie rolne.
2. Dzierżawca oświadcza, że będzie używał przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1 wyłącznie na cele rolnicze.
3. Prawo do złożenia ewentualnego wniosku o przyznanie płatności bezpośrednich i prawo do tych płatności przysługuje dzierżawcy.

§ 3

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie do dnia .....
2. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie położenie, granicę, powierzchnię oraz stan wydzierżawionych gruntów i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.
3. Mapa z zaznaczonymi granicami gruntów oddanych w dzierżawę stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 4

Umowa niniejsza została zawarta na czas oznaczony, tj. od 1 stycznia 2023r. do dnia 31 grudnia 2032r.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany do opłacenia czynszu na rzecz Wydzierżawiającego w wysokości wynikającej z oferty wyłonionej w drodze licytacji. Czynsz dzierżawny netto za 2023 rok wynosi ..... zł (słownie: ..... ) i będzie corocznie waloryzowany począwszy od 2024 roku. Waloryzacji dokonuje Wydzierżawiający raz do roku, każdorazowo do dnia 31 stycznia w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez GUS za rok poprzedni. O aktualnej stawce czynszu Dzierżawca będzie poinformowany w formie pisemnej. Zwaloryzowany czynsz dzierżawny nie wymaga akceptacji Dzierżawcy i nie stanowi zmiany Umowy. Waloryzacja czynszu dzierżawnego zostanie dokonana jedynie w przypadku, gdy wskaźnik inflacji będzie dodatni, natomiast w przypadku deflacji, wysokość czynszu dzierżawnego pozostanie na niezmiennym poziomie (wg czynszu dzierżawnego ustalonego w poprzednim roku obowiąwania Umowy).
2. Do czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującym wymiarze.

3. Czyszn będzie opłacany corocznie z góry w całości do 31 stycznia danego roku na konto Gorceńskiego Parku Narodowego: BGK O/Kraków na rachunek 87 1130 1150 0012 1253 5320 0002 na podstawie faktury wystawionej przez Wyzdierżawiającego.
4. Na poczet czynszu za 2023 rok Wyzdierżawiający zalicza kwotę wadium (zgodnie z § 13 ust.6 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe Dz.U. z 2012 r., poz.868) uiszczoną przez Dzierżawcę w wysokości .....
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu dzierżawnego na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego.
6. W przypadku braku wpłaty czynszu w terminie określonym w ust. 3, Wyzdierżawiający będzie upoważniony do naliczenia odsetek.
7. Dzierżawca nie ma prawa do potrącenia z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń do Wyzdierżawiającego.

§ 6

Dzierżawca w okresie trwania Umowy jest zobowiązany do zapłaty wszelkich należności i obciążeń publicznoprawnych, z wyjątkiem podatku rolnego i od nieruchomości, które są opłacane przez Wyzdierżawiającego.

§ 7

Wyzdierżawiający w związku z wykonaniem umowy nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu ryzyka gospodarczego podejmowanego przez Dzierżawcę, a związanego z użytkowaniem gruntów objętych umową. Również ryzyko uczestnictwa we wszelkich programach rolnych i rolnośrodowiskowych związanych z możliwością uzyskania dopłat unijnych obciąża wyłącznie Dzierżawcę.

§ 8

Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w używaniu przedmiotu Umowy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o ochronie gruntów ornych i leśnych, o ochronie przyrody i ochronie środowiska oraz, że będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń.

§ 9

Bez zgody Wyzdierżawiającego dzierżawcy nie wolno:

1. Dokonywać zmian przeznaczenia przedmiotu dzierżawy tj. zalesienia, zabudowy itp.
2. Wycinania i niszczenia drzew i krzewów rosnących na przedmiocie dzierżawy za wyjątkiem zimowego podcinania gałęzi oraz zabezpieczania i pielęgnacji młodych drzewek.
3. Dokonywać zmian stosunków wodnych.
4. Oddawać przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim w poddzierżawę, najem lub nieodpłatne użytkowanie.

§ 10

Dzierżawca jest zobowiązany do:

1. Wykorzystywania powierzchni dzierżawy wymienionych w § 2 umowy jedynie do upraw o charakterze rolniczym.
2. Utrzymania dzierżawionych gruntów w dobrej kulturze rolnej.
3. Gospodarowania na przedmiocie dzierżawy w sposób nie powodujący jego ponadnormatywnego zużycia.
4. Stosowania w razie konieczności głównie nawozów organicznych w dawkach, które w ciągu roku nie mogą przekraczać 60 kg azotu (N) w czystym składniku na 1 ha powierzchni.
5. Stosowania w razie konieczności tylko te środki ochrony roślin, które nie mają przeciwwskazań producenta do stosowania na obszarach parków narodowych lub ich otulin, czyli środki nieakumulujące się w środowisku i działające selektywnie oraz posiadające odpowiedni termin ważności. Nie mogą być także przekroczone dawki zalecane przez producenta na jednostkę powierzchni.
6. Utrzymywania czystości i porządku na użytkowanych gruntach (bezwzględnie zakazuje się składowania jakichkolwiek przedmiotów nie służących bezpośrednio realizacji obowiązków wynikających z umowy).
7. Nie zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich i pozostałej powierzchni dzierżawionej działki, w tym prowadzenia działań ochronnych związanych z zadaniami Wyzdierżawiającego.
8. Terminowego regulowania należności z tytułu czynszu dzierżawnego.

§ 11

Do kontroli poprawności przeprowadzenia warunków niniejszej umowy uprawnieni są pracownicy Obwodu Ochronnego Dwór, st. specjalista d/s ekosystemów nieleśnych GPN, dyrektor GPN i jego zastępca oraz pracownicy Straży Parku.

§ 12

Mimo trwania umowy Wydierżawiającemu przysługuje prawo do wykonywania na terenie objętym umową zadań własnych wynikających z odrębnych przepisów lub umów. Wydierżawiający jest jednak obowiązany do poszanowania praw Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy, chyba że byłoby to nie do pogodzenia z obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.

§ 13

Określone w umowie zadania Dzierżawca będzie wykonywał osobiście oraz przy pomocy członków rodziny, może także je zlecić innym osobom, wówczas odpowiedzialność za właściwą realizację umowy ponosi całkowicie Dzierżawca.

§ 14

Wszelkie wypadki losowe mogące wpływać na zmniejszenie walorów użytkowych dzierżawionego terenu obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie się starał o wypłatę odszkodowania przez Wydierżawiającego czy obniżenia opłaty dzierżawnej.

§ 15

W przypadku szkód wyrządzonych przez zwierzęta chronione (wilki, rysie i niedźwiedzie) w pogłowiu zwierząt gospodarskich, Dzierżawca niezwłocznie po stwierdzeniu szkody dokonuje jej zgłoszenia poprzez złożenie odpowiedniego wniosku o odszkodowanie za szkodę. Wniosek należy złożyć w postaci papierowej do Dyrektora Gorczańskiego Parku Narodowego. Wymagania dotyczące danych jakie powinien zawierać wniosek określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8 lutego 2018r. w sprawie szacowania szkód wyrządzonych przez niektóre gatunki zwierząt objętych ochroną gatunkową. (Dz.U. 2018, poz. 645 z późn. zm.).

§ 16

1. Każda ze stron zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca narusza jej istotne postanowienia w szczególności jeżeli dokonuje działań mogących spowodować szkody w środowisku przyrodniczym, nie reguluje terminowo czynszu bądź narusza postanowienia §9. Odstąpienie z tytułu uchybienia terminu zapłaty czynszu może nastąpić po upływie 3 miesięcy od upływu terminu zapłaty.
3. Warunkiem rozwiązania umowy w trybie ust. 2 jest uprzednie pisemne wezwanie Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń, w tym uregulowania zaległości czynszowej z wyznaczeniem dodatkowego terminu.
4. W związku z odstąpieniem przez strony za wypowiedzeniem druga strona nie będzie dochodziła prawa do odszkodowania bądź rekompensaty za utracone korzyści, związane ze skróceniem okresu trwania umowy.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania lub naprawienia wyrządzonej szkody, w przypadku działań Dzierżawcy, które w skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy spowodują straty w środowisku przyrodniczym (np. degradacja zespołu, zanik cennych gatunków roślin, chemiczne zanieczyszczenie gleby itp.).

§ 17

1. W razie rozwiązania się umowy Dzierżawca oddaje Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego używania w terminie określonym przez Wydierżawiającego.
2. Uchybienie terminu wydania przedmiotu dzierżawy upoważnia Wydierżawiającego do przejęcia przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy oraz naliczenie odszkodowania za bezumowne używanie przedmiotu dzierżawy w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki dziennej czynszu dzierżawnego za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu dzierżawy.
3. Stawka dzienna czynszu dzierżawnego stanowi iloraz rocznej stawki czynszu z roku rozwiązania umowy podzielonej przez 365.

§ 18

1. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Odstąpienie od umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 19

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych w wyniku niniejszej umowy należy do sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 21

Umowa niniejsza została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca a drugi Wydzierżawiający.

.....  
Podpis Dzierżawcy

.....  
Podpis Wydzierżawiającego