

**PROJEKT**

**UMOWA Nr .....**  
dzierżawy gruntu  
użytkowanie pastwiskowe (kulturowy wypas owiec)

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 GPN –**
  - **Główną Księgową -**jako Wydierżawiającym, a:
2. ....  
.....  
jako Dzierżawcą

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w ..... oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr ..... o powierzchni ..... ha zapisane w księdze wieczystej nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej.

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy, Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni ..... ha obejmujące:
  - a. części działek ew. nr ..... o pow. .... ha położone ..... gm.....,
  - b. części działek ew. nr ..... o powierzchni ..... ha położone ..... gm. ....z przeznaczeniem na użytkowanie pastwiskowe - kulturowy wypas owiec.
2. Ponadto dopuszcza się przegon owiec przez obszar Parku pasem szerokości około 40m wzdłuż szlaku czerwonego od Hali Długiej przez polanę Gabrowska Duża do polany Cioski
3. Dzierżawca oświadcza, że będzie używał przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1 wyłącznie na cele rolnicze.
4. 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, granice, powierzchnie oraz stan wydierżawionych gruntów i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydierżawiającego.
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 dnia 1 stycznia 2019r. do dnia 31 grudnia 2023r.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany do opłacenia czynszu na rzecz Wydierżawiającego w wysokości wynikającej z oferty wyłonionej w drodze licytacji. Czynsz dzierżawny netto za 2019 rok wynosi ..... zł (słownie: ..... ) i będzie corocznie waloryzowany począwszy od roku następującego po roku, w którym zawarto umowę. Waloryzacji dokonuje Wydierżawiający raz do roku, każdorazowo do dnia 31 stycznia w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez GUZ 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. Czynsz będzie opłacany corocznie z góry w całości do 30 stycznia danego roku na konto Gorczańskiego Parku Narodowego: BGK O/Kraków na rachunek 87 1130 1150 0012 1253 5320 0002 na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.]
4. Na poczet czynszu za 2019 rok Wydierżawiający 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 ..... zł.
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu dzierżawnego na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
6. W przypadku braku wpłaty czynszu w terminie określonym w ust. 2, Wydierżawiający będzie upoważniony do naliczenia odsetek.
7. Dzierżawca nie ma prawa do potrącenia z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń do Wydierżawiającego.

#### § 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 Wydierżawiającego.

#### § 7

Wydierżawiający w związku z wykonywaniem 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 Wydierżawiającego Dzierżawcy nie wolno:

1. Dokonywać zmian przeznaczenia przedmiotu dzierżawy tj. dosadzania drzew, zabudowy, podsiewu roślin, przeorywania, wałowania, włókania powierzchni itp.
2. Wycinania i niszczenia drzew i krzewów rosnących na przedmiocie dzierżawy.
3. Dokonywać zmian stosunków wodnych.
4. Oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę lub nieodpłatne użytkowanie.
5. Stosować środki ochrony roślin.
6. Stosować nawozy mineralne.
7. Prowadzić wypas w lesie.

#### § 10

Strony ustalają następujące warunki wykonania czynności ochronnych w formie kulturowego wypasu owiec:

1. Czynności ochronne w formie wypasu na polanach należących do Gorczańskiego PN wykonywane będą w okresie od 15 maja do 15 października, przy obsadzie do 1 DJP/ha i obciążeniu do 5 DJP/ha,
2. Wypas odbywać się będzie w głównej mierze na polanach Wzorowa i Wierchy Zarębskie uzupełniony o wypas na polanach Gabrowska, Cioski i Hala Turbacz. Wypas dzierżawionych gruntów zostanie uzupełniony o inne prywatne powierzchnie tak aby maksymalna obsada zwierząt na 1 ha nie przekroczyła ilości 1 krowy lub 8 owiec.
3. Ze względu na ochronę roślin rzadkich w terminach ustalonych przez Wydierżawiającego, wyłącza się z wypasu powierzchnie wskazane przez Wydierżawiającego i odpowiednio oznakowane w terenie.
4. Jako miejsca wodopoju służyć będą specjalnie przygotowane i zabezpieczone przed erozją fragmenty cieków wodnych, w miejscu stałego wodopoju będą znajdować się drewniane poidła. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać poidło na swój koszt, w miejscu wskazanym przez Wydierżawiającego.
5. Realizując zachowanie elementów kulturowych, związanych z wypasem - część wypasanych owiec będzie posiadać dzwonki pasterskie – „zbyrcoki”, a wypasający je w okresie sobotnio - niedzielnym będą w strojach regionalnych.
6. W przypadku zaistnienia szczególnie niekorzystnych warunków powodujących degradację zbiorowisk roślinnych (np. długotrwała susza) należy uzupełnić wypas o inne powierzchnie.

7. Część wypasanego terenu będzie „koszarowana”, koszary będą przemieszczane każdorazowo na nowe powierzchnie co 2 – 3 dni.
8. Dopuszcza się stosowanie nawozów organicznych na dzierżawionych powierzchniach pastwisk. Dawki nawozów organicznych w ciągu roku nie mogą przekraczać 60 kg azotu (N) w czystym składniku na 1 ha powierzchni.
9. Dopuszcza się, aby przy wypasanych owcach znajdowały się psy pasterskie ras górskich typu owczarek podhalański, bernardyn (mające odpowiednie, aktualne szczepienia).
10. Dopuszcza się ogrodzenie koszarów z owcami pastuchem elektrycznym, z zachowaniem obowiązujących zasad bezpieczeństwa i odpowiednim oznakowaniem.
11. Dopuszcza się dojazd do szlaku samochodem terenowym w oparciu o odrębne zezwolenie oraz jego garażowanie pod specjalnym zadaszeniem.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do zapoznania się z powierzchniami polan stanowiącymi inną własność i uzgodnienia z właścicielami warunków ewentualnego ich pasterskiego wykorzystania.
13. Wypas nie może zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich przez ich właścicieli jak też korzystania z powierzchni dzierżawionej działek i działek sąsiednich przez Wydierżawiającego, w tym również prowadzenia działań ochronnych związanych z zadaniami Wydierżawiającego.
14. Dzierżawca jest zobowiązany do wykaszania niedojadów pozostawionych przez owce. Zabieg ten może być wykonywany sukcesywnie lub jednorazowo na zakończenie sezonu, przy czym powierzchnie z ostrożeniem polnym powinny być wykoszone przed rozwojem nasion tj. do dnia 30 czerwca danego roku.
15. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania czystości i porządku na użytkowanych gruntach (bezwzględnie zakazuje się składowania jakichkolwiek przedmiotów nie służących bezpośrednio realizacji obowiązków wynikających z umowy).
16. Dzierżawca jest zobowiązany do terminowego regulowania należności z tytułu czynszu dzierżawnego oraz ponoszenia wszelkich innych ciężarów obciążających przedmiot dzierżawy.

#### § 11

Do kontroli poprawności przeprowadzenia warunków niniejszej umowy uprawnieni są pracownicy obwodu ochronnego: Turbacz, Jaworzyna i Kiczora, 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

Za wszelkie szkody powstałe w trakcie wypasu a spowodowane przez wypasających, towarzyszące im psy lub wypasane owce, (np. szkody w użytkach zielonych i lesie poza obszarem objętym niniejszą umową, pogryzienie przez psy itp.) całkowicie odpowiada Dzierżawca.

#### § 15

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.

#### § 16

W przypadku szkód wyrządzonych przez zwierzęta chronione (wilki, rysie i niedźwiedzie) w pogłowie 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.).

§ 17

1. Każda ze stron zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, iż w okresie wegetacyjnym termin odstąpienia od umowy nie może upłynąć przed dniem 15 października danego roku.
2. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający 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.).
6. W przypadku śmierci Dzierżawcy niniejsza umowa wygasa.

§ 18

1. W razie rozwiązania się umowy Dzierżawca oddaje Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym w terminie określonym przez Wyzierżawiającego.
2. Uchybienie terminu wydania przedmiotu dzierżawy upoważnia Wyzierżawiającego 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 zwłoki.
3. Stawka dzienna czynszu dzierżawnego stanowi iloraz rocznej stawki czynszu z roku rozwiązania umowy podzielonej przez 365.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

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

.....  
Podpis Dzierżawcy

.....  
Podpis Wyzierżawiającego