UMOWA dzierżawy gruntu rolnego nr ….. - projekt

zawarta w dniu ………………………. pomiędzy

Parkiem Narodowym Gór Stołowych z siedzibą w Kudowie Zdroju, ul. Słoneczna 31,

57-350 Kudowa Zdrój

reprezentowanym przez: mgr inż. Bartłomieja Jakubowskiego - dyrektora PNGS

zwanym w dalszej części umowy Wydzierżawiającym,

a ………………………………………., zam. …………………………………………………………………………

posiadającym NIP: ……………………. (opcjonalnie dla firm) nr PESEL: ……………………………

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy (Szczegółowy opis warunków gospodarowania), o powierzchni ………………… ha, które w ramach ochrony czynnej ekosystemów nieleśnych oddaje Dzierżawcy w dzierżawę.
2. Przedmiot dzierżawy uwidoczniony został także w Załączniku graficznym nr 2, stanowiącym integralną część Umowy. Lokalizacja poszczególnych kompleksów określających przedmiot dzierżawy jest taka sama, jak na mapach poglądowych przedłożonych w postępowaniu przetargowym.
3. Dzierżawiony grunt podlega pod nadzór administracji Parku Narodowego Gór Stołowych, Obwód Ochronny ……………………………..

§ 2.

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami użytkowania łąk i pastwisk obowiązującymi w Parku Narodowym Gór Stołowych.
2. Dzierżawca powinien użytkować dzierżawione grunty według zasad dobrej praktyki rolniczej.
3. Przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest ekstensywne koszenie lub/i wypas. Dzierżawca nie może zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionego gruntu.
4. Szczegółowy opis warunków gospodarowania na dzierżawionym gruncie zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3.

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy nie później niż w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony.
3. Wydzierżawiający w okresie zimowym, przy odpowiedniej ilości pokrywy śnieżnej zastrzega sobie prawo do wyznaczenia na dzierżawionych gruntach narciarskich tras biegowych.

§ 4.

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia ………………………. do dnia 31.12.2032 r.

§ 5.

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawy w wysokości wynikającej z oferty wyłonionej w drodze licytacji - .................... zł (słownie: ..............................................................) oraz należny podatek rolny obowiązujący na terenie gminy na której zlokalizowane są dzierżawione grunty w wysokości ................ zł (słownie: ............................................................................................).
2. Na poczet czynszu za dzierżawę za 2023 r. Wydzierżawiający zalicza kwotę wadium (zgodnie z § 13 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe Dz. U. z 2012 r., poz. 868) uiszczoną przez Dzierżawcę w wysokości .................................... zł (słownie: ……………..............................................), zatem pozostała kwota do zapłaty wynosi ..................................... zł (słownie: ...........................................................................................).
3. W następnych latach roczny czynsz dzierżawny wzrasta o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszany co roku Komunikatem Prezesa GUS w DU Rzeczpospolitej „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu dzierżawnego będzie uwzględniona w czynszu płatnym w 2024 r. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawce na piśmie o wysokości zwaloryzowanego rocznego czynszu dzierżawnego.
4. Coroczny czynsz dzierżawny oraz należny podatek rolny Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać za każdy rok z góry do dnia 15 marca każdego roku dzierżawy na konto PNGS: BGK O/Wrocław nr rachunku 03 1130 1033 0018 8170 0720 0005 lub do kasy PNGS.
5. Czynsz dzierżawny za 2023 r. w kwocie (po odjęciu wadium) ................................... zł oraz kwotę ................................ zł podatku rolnego Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić do dnia 01 kwietnia 2023 r.

§ 6.

Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy i prowadzoną działalnością.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Wszelkie ewentualne ulepszenia dokonane na przedmiotowej nieruchomości rolnej Dzierżawca zobowiązuje się szczegółowo uzgadniać z Wydzierżawiającym oraz realizować wyłącznie na swój koszt.
3. Dzierżawca nie ma prawa wznoszenia na Dzierżawionych gruntach jakichkolwiek budowli i/lub urządzeń o charakterze trwałym. Na gruntach stanowiącym przedmiot dzierżawy nie mogą być także stawiane przez Dzierżawcę jakiekolwiek tymczasowe budowle, barakowozy i przyczepy kempingowe bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Naruszenie tego zakazu przez Dzierżawcę traktowane będzie, jako istotne naruszenie warunków umowy, skutkujące możliwością jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do osobistego wykonywania określonych w umowie zadań bądź wykonywać je przy pomocy członków rodziny. W wyjątkowych sytuacjach wykonanie zadań może zostać zlecone osobom postronnym, wówczas odpowiedzialność za właściwą realizację umowy ponosi dzierżawca.
2. Dzierżawca, w przypadku wnioskowania o dopłaty rolnośrodowiskowo-klimatyczne (pakiety przyrodnicze) na przedmiot Dzierżawy, ma obowiązek poinformować eksperta przyrodniczego (botanika i/lub ornitologa) zamierzającego wykonać ekspertyzę na gruntach dzierżawionych o obowiązku uzyskania pozwolenia od Dyrektora Parku na prowadzenie badań naukowych i poruszanie się poza szlakami w celu wykonania ekspertyzy, przed przystąpieniem do obserwacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać kopię wykonanej ekspertyzy botanicznej/lub ornitologicznej do dyrekcji parku.

§ 9.

1. Wykonywanie zabiegów, określonych w niniejszej umowie ma przede wszystkim na celu ochronę przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).
2. Ilekroć prawa lub obowiązki Dzierżawcy, wynikające z niniejszej umowy, pozostawałyby w sprzeczności albo byłyby nie do pogodzenia z jakimkolwiek obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody, pierwszeństwo mają przed niniejszą umową te przepisy.

§ 10.

1. Do kontroli poprawności prowadzonej gospodarki na dzierżawionych gruntach oraz przestrzegania warunków niniejszej umowy uprawnieni są: starsi specjaliści ds. Ochrony Przyrody w zakresie badań naukowych i obszarów Natura 2000, dyrektor PNGS oraz pracownicy Straży Parku na podstawie odrębnego upoważnienia.
2. Zalecenia osób upoważnionych do kontroli w zakresie objętym umową są dla Dzierżawcy wiążące.
3. Pracownicy służby Parku Narodowego Gór Stołowych wykonujący powierzone im zadania mają pełne prawo wstępu na dzierżawione grunty przez cały okres realizacji umowy.

§ 11.

1. Dzierżawca przed rozpoczęciem prac zobowiązany jest uzyskać identyfikator potwierdzający uprawnienie do poruszania się po dzierżawionym terenie oraz dojazdu do niego.
2. Każdorazowy wjazd oraz wykonywanie zabiegów musi być poprzedzone zgłoszeniem (pisemnym lub telefonicznym) u specjalisty ds. Ochrony Przyrody w zakresie badań naukowych i obszarów Natura 2000.

§ 12.

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za szkody w pogłowiu oraz w użytkach zielonych wyrządzone przez zwierzęta dzikie, a także za szkody powstałe w wyniku pożarów i innych klęsk żywiołowych. Zgodnie z art. 126 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.) uwagi na to, że dzierżawiony grunt jest własnością Skarbu Państwa dzierżawcy nie przysługują odszkodowania od Skarbu Państwa za szkody w pogłowiu zwierząt gospodarskich czynione przez wilki, rysie i niedźwiedzie.

§ 13.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego wykonywania obowiązków wynikających z załącznika nr 1 do umowy (określonego w § 2 ust. 4) pod rygorem naliczenia przez Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
2. Kara umowna liczona będzie oddzielnie dla każdej działki ewidencyjnej, ujętej w załączniku nr 1 do umowy.
3. Podstawą naliczania kary umownej będzie protokół kontroli sporządzony przez Wydzierżawiającego.
4. Przed zastosowaniem kary umownej Wydzierżawiający ma obowiązek doręczenia Dzierżawcy odpis protokołu kontroli z zawiadomieniem o zamiarze naliczania kary umownej.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń do protokołu kontroli z żądaniem przeprowadzenia ponownej wizji na działce z jego udziałem.
6. Zastrzeżenia o których mowa Dzierżawca składa w formie pisemnej w terminie pięciu dni roboczych licząc od dnia otrzymania protokołu kontroli.
7. W przypadku wniesienia zastrzeżeń przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający wyznaczy termin wizji na działce w okresie do trzech dni roboczych od daty otrzymania zastrzeżeń. O terminie wizji Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na podany numer telefonu …………………………………… .
8. W przypadku gdy Dzierżawca usunie wszelkie zastrzeżenia wykazane w protokole kontroli przed wyznaczonym terminem wizji na działce, wyznaczonej po wniesieniu przez niego zastrzeżeń, Wydzierżawiający po protokolarnym potwierdzeniu podczas wizji w obecności Dzierżawcy usunięcia ww. zastrzeżeń odstąpi od naliczenia kary umownej.
9. Brak udziału Dzierżawcy w wizji skutkuje wycofaniem zastrzeżeń przez Dzierżawcę.
10. W przypadku braku wniesienia przez Dzierżawcę zastrzeżeń do protokołu kontroli w terminie do pięciu dni roboczych licząc od dnia jego otrzymania lub potwierdzenia w kolejnym protokole nieprzestrzegania obowiązków wynikających z załącznika nr 1 do umowy w trakcie ponownej wizji na działce, przeprowadzonej na żądanie Dzierżawcy, Wydzierżawiający w terminie do 7 dni roboczych licząc od dnia, gdy upłynął termin wnoszenia zastrzeżeń oraz dnia ponownej wizji naliczy karę umowną i wezwie Dzierżawcę do jej zapłaty.
11. Termin zapłaty kary umownej wynosi 30 dni licząc od dnia wezwania Dzierżawcy do zapłaty.
12. W przypadku zastosowania kary umownej Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wykazanych w protokole kontroli zastrzeżeń w wyznaczonym terminie pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym.
13. Przed dokonaniem wypowiedzenia Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych zastrzeżeń w wyznaczonym dodatkowym terminie, z pouczeniem o skutkach prawnych niewywiązania się z warunków umowy skutkujących wypowiedzeniem umowy w trybie natychmiastowym.
14. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z naliczania kar umownych, w szczególności jeżeli Dzierżawca nie dopełnił warunków niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od siebie, przy dołożeniu pełnej staranności podczas planowania i wykonywania zabiegu, zaś wyrządzone szkody nie mają trwałego charakteru.

§ 14.

1. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany zdać przedmiot dzierżawy poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w miejscu i terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, jeżeli Dzierżawca nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zdać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i usunąć na własny koszt wszelkie pozostałości swojej działalności. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy jej przedmiot winien być zdany w stanie zagospodarowania niepogorszonym i zgodnym z zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki rolnej
3. Jeśli w protokole o którym mowa w ust. 1., zawarto uwagi dotyczące niewywiązania się Dzierżawcy z postanowień niniejszej umowy, dotychczasowy Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia stwierdzonych naruszeń na własny koszt najpóźniej w terminie 1 miesiąca od zakończenia obowiązywania umowy. Jeżeli Dzierżawca nie uczyni zadość temu obowiązkowi, wydzierżawiający ma prawo dokonać usunięcia pozostałości na jego koszt, a także ma prawo dodatkowo naliczyć karę umowną w wysokości 25% czynszu dzierżawnego za rok poprzedzający zdanie gruntu.

§ 15.

1. Wszelkie oświadczenia w imieniu Wydzierżawiającego są składane Dzierżawcy na adres wskazany w umowie lub inny adres wskazany pisemnie przez Dzierżawcę.
2. Oświadczenia nie doręczone Dzierżawcy wskutek nie powiadomienia przez niego o zmianie adresu wskazanego w niniejszej umowie lub podania nieprawidłowego adresu uważa się za doręczone.
3. Strony dopuszczają/ nie dopuszczają\* możliwość korespondencji i kontaktu w inny wskazany sposób: nr tel.: ………………………………… , e-mail: ………………………………………
4. Dzierżawca, chcąc upoważnić inną osobę do składania jakichkolwiek oświadczeń w jego imieniu, zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu pisemne pełnomocnictwo zawierające informację o zakresie i terminie upoważnienia.
5. Rozwiązanie umowy możliwe jest na podstawie pisemnego, zgodnego porozumienia Stron.

§ 16.

Zleceniobiorca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych w związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”), która znajduje się na stronie [www.pngs.com.pl](http://www.pngs.com.pl).

§ 17.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralna część.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwóch dla Wydzierżawiającego i jednym egzemplarzu dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający Dzierżawca

……………………….. ………………………..

(podpis) (podpis)

Załączniki:

1) Szczegółowy opis warunków gospodarowania

2) Załącznik graficzny lokalizacji przedmiotu umowy

3) Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości