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 przedmiotu dzierżawy jest taka sama, jak na mapie poglądowej przedłożonej w postępowaniu przetargowym.
3. Dzierżawiony grunt podlega pod nadzór administracji Parku Narodowego Gór Stołowych, Obwód Ochronny Sczeliniec.

§ 2.

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami użytkowania gruntów rolnych obowiązującymi w Parku Narodowym Gór Stołowych.
2. Dzierżawca powinien użytkować dzierżawione grunty według zasad dobrej praktyki rolniczej.
3. Przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest utrzymanie przydomowego ogrodu i podwórka. 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.

§ 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 31 maja 2023 r.

§ 6.

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

§ 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.

§ 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 dzierżawionym gruncie 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.

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.

§ 12.

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.

§ 13.

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.

§ 14.

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.

§ 15.

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).

§ 16.

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