UMOWA ...OP/2018 DZIERŻAWY
NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

zawarta w Międzyzdrojach w dniu……2018 r. pomiędzy:
Wolińskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Międzyzdrojach przy ul. Niepodległości **3A,** NIP 9860238579, reprezentowanym przez **Dyrektora Wojciecha** Zyskę, zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM,**

a

legitymującym się dowodem osobistym nr ..... wydanym przez ....., zamieszkałym ..... / siedziba / NIP ....., zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ** działającym na rzecz własną, wyłonionym podczas przetargu z dnia ..... 2018 r. na dzierżawę nieruchomości,

następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy nieruchomość rolną określoną w § 2 stanowiącą własność Skarbu Państwa w granicach i w wieczystym użytkowaniu Wolińskiego Parku Narodowego, w celu wykonywania zabiegów ochronnych odpowiadających w swoim zakresie zasadom racjonalnej, ekstensywnej gospodarki rolnej, zgodnie z regulacjami programu rolnośrodowiskowego PROW 2014-2020.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca bierze w dzierżawę następujący grunt:

Lp.	Opis gruntu	Powierzchnia gruntu [ha]	kategoria użytku rolnego	nr działki	powierzchnia działki [ha]	obręb ewidencyjny	uwagi
	razem						

2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Powierzchnie nieruchomości rolnej wskazanej w ust. 1 zostały ustalone na podstawie dostępnej dokumentacji, bez dokonywania pomiarów geodezyjnych w terenie, co Dzierżawca przyjmuje bez zastrzeżeń i nie będzie wnosił z tego tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są warunki siedliskowe powierzchni objętych dzierżawą, w tym możliwość ich okresowego zalewu i podtapiania, co przyjmuje bez zastrzeżeń i nie będzie wnosił z tego tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany powierzchni nieruchomości rolnej tj.: powierzchni kompleksu, numeru działki, kategorii i klasy użytku gruntowego, w wyniku prac geodezyjnych. Zmiana wymaga formy pisemnej w drodze aneksu do umowy i może skutkować zmianą wysokości rocznej opłaty za dzierżawę. W tej sytuacji Wydzierżawiający przeliczy roczny czynsz dzierżawny proporcjonalnie do zmienionej powierzchni. Zmiana obowiązuje od następnego okresu płatności.

§ 3

1 . Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, licząc od dnia protokolarnego przekazania gruntu.
2 . Przekazanie gruntu nastąpi w dniu ..... 2018 r na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przekazania gruntu w imieniu Wydzierżawiającego dokona komisja upoważniona przez Dyrektora Wolińskiego Parku Narodowego.
3. W związku z przekazaniem gruntu w dniu ..... termin wygaśnięcia umowy upływa w dniu ..... 2023 r.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu umowy zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolnej i nie może zmieniać przeznaczenia gruntu bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swoich praw wynikających z niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z poszanowaniem zapisów Planu Ochrony Parku lub zadań ochronnych, a także zarządzeń Dyrektora WPN dotyczących udostępniania Parku.
3. Dzierżawca w swoich działaniach nie może powodować negatywnego wpływu na obszar Wolińskiego Parku Narodowego i obszar ochrony Natura 2000.
4. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać następujących zaleceń stosownie do przedmiotu umowy:
   a) coroczne koszenie powierzchni dzierżawionych w sposób mechaniczny lub ręczny,
   b) koszenie powierzchni będzie wykonywane co najmniej 1 raz w roku w terminie po 15 czerwca a przed 15 września;
   c) w przypadku zaistnienia uwarunkowań przyrodniczych uzasadniających konieczność wprowadzenia na danej powierzchni innego terminu rozpoczęcia zabiegu koszenia Dzierżawca zostanie poinformowany pisemnie o konieczności zmiany terminu koszenia i będzie zobowiązany zastosować się do tego wskazania;
   d) nakaz stosowania wyłącznie olejów biodegradowalnych oraz posiadania materiałów i urządzeń do pochłaniania oleju i zapobiegania rozlewom substancji smarnych lub pędnych,
   e) po uzgodnieniu z Wydzierżawiającym możliwe jest użytkowanie pastwiskowe lub kośno-pastwiskowe, w tym przypadku konieczne jest przygotowanie ogrodzonych kwater wypasowych;
   f) wypas może być prowadzony w okresie od 10 maja do 1 listopada, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia zmiany terminu jego rozpoczęcia analogicznie do opisanej w pkt. c);
   g) koszenie od środka powierzchni na zewnątrz;
   h) zbiór skoszonej biomasy w terminie do 14 dni od skoszenia i jej usunięcie poza obszar Parku w terminie do 1 marca roku następnego po skoszeniu;
   i) zakaz przeorywania, wałowania i podsiewu oraz nawożenia;
   j) zakaz włókowania w okresie od dnia 01 kwietnia do dnia 01 września;
   k) zakaz stosowania środków ochrony roślin;
   l) zakaz budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych;
   m) zakaz nakładów ulepszających nieruchomość bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
   n) w razie konieczności koszenie należy poprzedzić usunięciem krzewów lub drzew, po uzgodnieniu jego zakresu i terminu wykonania z Wydzierżawiającym;
   o) poinformowanie Wydzierżawiającego o planowanej dacie wykonania zabiegów agrotechnicznych, w tym szczególnie koszenia, z min. 14 dniowym wyprzedzeniem;
   p) w razie konieczności wynikającej m.in. z uwarunkowań przyrodniczych, wskazanej przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do przesunięcia terminu wykonania planowanego zabiegu agrotechnicznego o wskazany okres.
   q) w przypadku gdy w ocenie Dzierżawcy prawidłowe i terminowe wykonanie obowiązków, o których mowa w § 1 oraz § 4 ust. 4, nie jest możliwe z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy, w szczególności ze względu na warunki klimatyczne, pogodowe, brak dostępu do powierzchni, Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić swoje zastrzeżenia Wydzierżawiającemu na piśmie w siedzibie Zamawiającego, pod rygorem nieważności.

Zastrzeżenia powinny być złożone w terminie do 3 dni roboczych po wystąpieniu tych okoliczności.

r) Zamawiający zobowiązuje się niezwłocznie rozpatrzyć zastrzeżenia Dzierżawcy, o których mowa w lit. q), wykonując w obecności Dzierżawcy lub osoby go reprezentującej wizję terenową, sporządzając z tej czynności protokół.

5. Wydzierżawiający zastrzega możliwość zmiany zaleceń, o których mowa w ust. 4, w szczególności w przypadku zmiany przepisów. Zmiana zaleceń wymaga formy pisemnej.

§ 5

1. Każdorazowo rozpoczęcie wykonywania zabiegów musi być poprzedzone zgłoszeniem (telefonicznie lub w formie elektronicznej) u konserwatora Obwodu Ochronnego Wodnego Wolińskiego Parku Narodowego, lub osoby zastępującej go w obowiązkach podczas jego nieobecności.
2. W przypadku prowadzenia wypasu Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia na swój koszt ogrodzenia kwater wypasowych lub prowadzenia wypasu na uwięzi z zapewnieniem właściwego dobrostanu wypasanych zwierząt oraz opieki weterynaryjnej nad stadem.

§ 6

Dzierżawca nie będzie oddawał w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy lub jakiejkolwiek jego części osobom trzecim.

§ 7

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wydać Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Wszelkie pozostawione przez Dzierżawcę na dzierżawionej nieruchomości obiekty, urządzenia, itp. przejdą po rozwiązaniu umowy w całości, bez prawa Dzierżawcy do wynagrodzenia, na własność Wolińskiego Parku Narodowego, chyba że Wydzierżawiający zażąda ich usunięcia przez Dzierżawcę. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów ani inne roszczenia przeciwko Wydzierżawiającemu, w tym roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w drodze protokołu zdawczo odbiorczego.
4. Termin wydania ustala się nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy.
5. Niewywiązanie się z obowiązku wydania nieruchomości w niepogorszonym stanie spowoduje obciążenie Dzierżawcy kosztami przywrócenia nieruchomości do tego stanu.
6. Nieusunięcie obiektów, urządzeń, itp. na żądanie Wydzierżawiającego spowoduje obciążenie Dzierżawcy kosztami usunięcia obiektów, urządzeń, itp.

§ 8

1. Pozyskana biomasa stanowi pożytek Dzierżawcy.
2. Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na wielkość zbiorów, stan lub liczebność stada oraz szkody wyrządzone przez zwierzynę obciążają wyłącznie Dzierżawcę, któremu nie przysługują wobec Wydzierżawiającego roszczenia z tego tytułu, a w szczególności nie może domagać się z tego tytułu odszkodowania.

§ 9

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli i wstępu na dzierżawioną nieruchomość celem dokonywania oględzin i kontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.

§10

1. Roczny czynsz dzierżawy ustalono w drodze ustnego przetargu nieograniczonego w wysokości .....zł netto, powiększony o obowiązujący podatek vat, licząc za rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem

że w latach kalendarzowych 2018 i 2023 czynsz dzierżawy zostanie naliczony proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy.

2. Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić kwotę czynszu za rok 2018 w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
3. W następnych latach roczny czynsz dzierżawny będzie corocznie waloryzowany metodą procentu składanego o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszany co roku Komunikatem Prezesa GUS w Dz.Urz. Rzeczpospolitej „Monitor Polski". Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie o wysokości zwaloryzowanego rocznego czynszu dzierżawnego.
4. W przypadku ujemnego średniorocznego wskaźnika, o którym mowa w ust. 3, wysokość czynszu dzierżawnego w danym roku nie ulegnie zmianie.
5. Roczny czynsz dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać osobno za każdy rok kalendarzowy z góry w pełnej wysokości, w terminie do 31 marca każdego roku, co przyjmuje bez zastrzeżeń i nie będzie wnosił z tego tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
6. Roczny czynsz dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać przelewem na konto BGK 00 Szczecin 1111301176 0022 2122 2320 0004. Opóźnienie zapłaty uprawnia Wydzierżawiającego do naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie.
7. Dzierżawca nie ma prawa potrącenia z czynszu dzierżawy żadnych kwot z tytułu roszczeń do Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszystkich obciążeń związanych z przedmiotem dzierżawy a obciążających zgodnie z przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym uiszczania na rzecz wydzierżawiającego równowartości podatku rolnego lub podatku od nieruchomości.
9. W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących powstanie innych opłat lub podatków związanych z przedmiotem dzierżawy, obowiązki Dzierżawcy w tym zakresie ulegają rozszerzeniu.

§11

1. Za porozumieniem stron rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresów wypowiedzenia, z przyczyn dotyczących Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca:
   1) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem tego przedmiotu, a w szczególności, gdy pomimo pisemnego upomnienia dokonanego przez Wydzierżawiającego:
      a) używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z zasadami dobrej praktyki rolnej,
      b) zmienia przeznaczenie przedmiotu dzierżawy;
      c) narusza obowiązujące przepisy prawa;
      d) nie wykonuje zabiegów ochronnych i zaleceń określonych w § 4 umowy,
   2) narusza zakaz poddzierżawienia lub oddania do bezpłatnego używania gruntów osobom trzecim lub inne istotne postanowienia umowy;
   3) nie uiścił w wymaganym terminie czynszu lub opłat pomimo wezwania przez Wydzierżawiającego;
   4) nie uzupełnił kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy pomimo wezwania;
   5) nie przedstawił opłaconej polisy OC zgodnie z § 15 umowy
   6) działa na szkodę Wydzierżawiającego lub wyrządzi szkodę na gruntach dzierżawionych oraz na terenach niepodlegających dzierżawie, ale będących w użytkowaniu wieczystym Wolińskiego Parku Narodowego;
   7) utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z terenów Parku udostępnionych, wynajętych lub wydzierżawionym osobom trzecim przez Wydzierżawiającego.
3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych przyczyn innych niż wskazane w ust. 2.
4. Z tytułu rozwiązania umowy przed terminem jej obowiązywania na wniosek Dzierżawcy lub z przyczyn dotyczących Dzierżawcy Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną w wysokości 1 000 zł brutto za hektar powierzchni, na której nie zostały wykonane zabiegi ochronne w

danym roku kalendarzowym zgodnie z niniejszą umową. Ponadto tytułem kary umownej za rok dzierżawy wykorzystany w części Wydzierżawiający zatrzymuje w całości uiszczony roczny czynsz dzierżawny lub nabywa prawo do żądania kary umownej w wysokości tego czynszu brutto.

§12

1. Właściwe organy ochrony środowiska mogą nałożyć na Dzierżawcę obowiązek ograniczenia oddziaływania na środowisko i ograniczenia wynikających z tego oddziaływania zagrożeń, a także obowiązek przywrócenia środowiska naturalnego do stanu właściwego w zakresie przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu lub zanieczyszczenia ziemi przez Dzierżawcę.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca obowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego terenu lub stanu ziemi wymaganego standardami jakości.
3. Dzierżawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wyrządzone bezpośrednio lub pośrednio w przedmiocie dzierżawcy lub w mieniu Wydzierżawiającego, w tym szkody przyrodnicze.
4. Wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonaniem umowy obciążają Dzierżawcę.

§13

Za naruszenie postanowień umowy, w szczególności za naruszenie warunków wykonywania umowy wskazanych w § 4, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną w wysokości 1% rocznego czynszu brutto za każdy dzień trwania stanu niezgodnego z umową i nieusunięcia go mimo pisemnego wezwania.

§14

1. Przed zawarciem niniejszej umowy Dzierżawca wpłacił Wydzierżawiającemu tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania umowy kaucję w wysokości 20 % kwoty brutto rocznego czynszu dzierżawnego, tj .....zł brutto (słownie:.....)
2. Zabezpieczenie należytego wykonywania umowy służy do zaspokojenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonywania umowy. W szczególności Wydzierżawiający może zaspokoić środkami z zabezpieczenia należytego wykonywania umowy należności przypadające mu od Dzierżawcy, w tym z tytułu czynszu lub opłat, naprawienia szkody oraz kar umownych.
3. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na zapłatę przez Wydzierżawiającego z zabezpieczenia należytego wykonywania umowy wszelkich należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.
4. W przypadku dokonania przez Wydzierżawiającego wypłaty z zabezpieczenia należytego wykonywania umowy zgodnie z ust. 2, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kwotę zabezpieczenia do pełnej wysokości w terminie 3 dni od daty otrzymania od Wydzierżawiającego wezwania o uzupełnieniu zabezpieczenia.
5. Zabezpieczenie należytego wykonywania umowy będzie ważne przez cały okres obowiązywania umowy.
6. Zabezpieczenie należytego wykonywania umowy zostanie zwrócone po dokonaniu rozliczeń między stronami umowy, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia zakończenia czasu trwania umowy. Jeżeli jednak Dzierżawca jest dłużnikiem Wydzierżawiającego z innego tytułu niż wynikający z niniejszej umowy, Wydzierżawiający jest uprawniony do zaliczenia kwoty zabezpieczenia na poczet istniejącego zadłużenia, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.

§15

Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania aktualnej opłaconej w całości polisy OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały czas trwania umowy, na kwotę nie mniejszą niż 100 000 zł brutto.

§16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2018, poz. 142 z późn. zm.).

§18

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego, z zastrzeżeniem właściwości wyłącznej wynikającej z przepisów prawa.

§19

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy dwa dla Wydzierżawiającego.

Załączniki do umowy:

1. Mapa przedmiotu dzierżawy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu dzierżawy.

Podpisy stron

DZIERŻAWCA **WYDZIERŻAWIAJĄCY**