

**Umowa dzierżawy nr .....**  
**zawarta w dniu .....r. w Urszulinie**

pomiędzy:

1. .... legitymującym się dowodem osobistym seria ..... **Nr** ..... zamieszkałym w ....., działającym na rzecz własną, zwanym w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**

a

2. **Poleskim Parkiem Narodowym** ul. Lubelska 3a, 22-234 Urszulin reprezentowanym przez: Dyrektora Poleskiego Parku Narodowego mgr inż. Jarosława Szymańskiego, zwanym w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**

**o następującej treści:**

**§ 1**

1. Na mocy niniejszej umowy, Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomości gruntowe, położone w .....na terenie **Obwodu Ochronnego** ..... o powierzchni całkowitej ..... ha stanowiące działki ujęte w zestawieniu – Załączniku nr 1 do niniejszej umowy będącym jej integralną częścią, w tym: użytki rolne ..... ha, użytki zielone .... **ha**; w tym: łąki ..... ha, pastwiska ..... ha, pozostałe grunty ..... ha w tym: nieużytki ..... ha, rowy ..... ha, drogi ..... ha, inne .....ha, do używania i pobierania pożytków na cele prowadzonej przez Dzierżawcę działalności rolniczej, na czas określony, a Dzierżawca świadczenie Wydierżawiającego przyjmuje i zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydierżawiającego określony w umowie czynsz dzierżawny i ponosić ciężary publicznoprawne związane z przedmiotem dzierżawy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że w stosunku nieruchomości, o których mowa w ust. 1, dysponuje prawem do rozporządzania, w tym wydierżawiania.
3. Dzierżawca oświadcza, że będzie używał przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1, wyłącznie na cele rolnicze.
4. Prawo do złożenia wniosku o przyznanie płatności bezpośrednich i prawo do tych płatności przysługuje Dzierżawcy.

**§ 2**

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

**§ 3**

Umowa niniejsza została zawarta na czas określony od dnia .....r. do dnia .....r .

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... (brutto), słownie: ..... . Czynsz dzierżawny, o którym mowa w zdaniu poprzednim, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy - począwszy od roku 2014, podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, określonego w ust. 1 wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w szczególności podatku rolnego i obciążeń związanych funkcjonowaniem urządzeń melioracyjnych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty podatku rolnego w wysokości określonej odrębnymi przepisami do kasy właściwej gminy.
4. W przypadku urządzeń melioracyjnych Dzierżawca zobowiązuje się do osobistego ponoszenia opłat związanych z funkcjonowaniem tych urządzeń oraz utrzymania tych urządzeń w stanie sprawności, w tym ich obkaszania i czyszczenia.

#### § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny do kasy Poleskiego Parku Narodowego ul. Lubelska 3a, 22-234 Urszulin lub na rachunek bankowy Wydzierżawiającego – Poleskiego Parku Narodowego prowadzony w ..... w terminie do dnia **30 czerwca** każdego roku, począwszy od miesiąca **czerwca** ..... r.
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu dzierżawnego do kasy lub na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
3. W przypadku braku wpłaty czynszu w terminie określonym w ust.1 Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.
4. Dzierżawca nie ma prawa do potrącenia z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń do Wydzierżawiającego.

#### § 6

Dzierżawca zobowiązuje się używania przedmiotu dzierżawy na zasadach ustalonych niniejszą umową, a każda zmiana wymaga dla swojej ważności pisemnej zgody Wydzierżawiającego w formie aneksu do umowy.

#### § 7

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w używaniu przedmiotu umowy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody i ochronie środowiska oraz, że będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń, a w szczególności powstrzyma się od nawet czasowego składania wszelkich odpadów na przedmiocie dzierżawy.
2. Strony ustalają, że na gruntach ornych stanowiących przedmiot dzierżawy dzierżawca zobowiązuje się do:
  - uprawy wyłącznie następujących roślin: zboża lub trawy w przypadku gdy na dzierżawionej roli już występuje ten rodzaj użytku .
  - przestrzegania zakazu stosowania nawozów, ścieków i osadów ściekowych, pestycydów i herbicydów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się, że na użytkach zielonych stanowiących przedmiot dzierżawy przestrzegania poniższych nakazów i dotrzymania następujących warunków:
  - zakaz: przeorywania, wałowania, włókowania w okresie od 1 kwietnia do 1 września, budowania nowych i rozbudowywania istniejących systemów melioracyjnych (nie dotyczy bieżącej konserwacji), stosowania nawozów, ścieków i osadów ściekowych, pestycydów i herbicydów oraz podsiewu, stosowania jakichkolwiek zabiegów agrotechnicznych i pielęgnacyjnych w terminie od 1 kwietnia do pierwszego pokosu,
  - obowiązek jednokrotnego koszenia w terminie od 01 sierpnia do 30 września z usunięciem ściętej biomasy w terminie nie dłuższym niż 2 tygodnie po skosie,

- wysokość koszenia 5 – 15 cm,
  - koszenie w sposób nie niszczący struktury roślinności i gleby, od środka do zewnątrz łąny,
  - wymagane jest pozostawienie corocznie nieskosizonego fragmentu w rozmiarze od 5 % do 10 % użytkowanej powierzchni, a w przypadku występowania wodniczki 30-50% przy czym powinien to być inny fragment co roku,
  - w użytkowaniu pastwiskowym maksymalna obsada wynosi do 0,5 DJP/ha w okresie do 20 lipca i 0,5-1 DJP/ha po 20 lipca,
  - w użytkowaniu kośno-pastwiskowym maksymalna obsada wynosi 0,2 DJP/ha,
  - maksymalne obciążenie pastwiska do 10 DJP/ha,
  - wypas obejmuje bydło, konie i owce,
  - sezon pastwiskowy obejmuje okres od 20 maja do 15 października,
  - na terenach zalewowych rozpoczęcie wypasu nie wcześniej niż dwa tygodnie po ustąpieniu wód.
  - nie dopuszcza się wykaszania niedojadów po 30 września.
4. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie dokona wycinki drzew i krzewów rosnących na przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Dyrektora Poleskiego Parku Narodowego, jak również nie podejmie nasadzenia drzew lub krzewów na przedmiocie dzierżawy bez zgody dyrektora PPN. Zgoda wymaga jej potwierdzenia na piśmie.
  5. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgodnienia z Wydierżawiającym każdego przypadku nawodnienia i odwodnienia przedmiotu dzierżawy bądź jego części.
  6. Strony ustalają, że na gruntach stanowiących przedmiot dzierżawy nie mogą być stawiane tymczasowe budynki, budowle, barakowozy i przyczepy kempingowe bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
  7. Ustawienie ogrodzenia przedmiotu dzierżawy bądź jego części wymaga zgody Wydierżawiającego.
  8. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zakazu stosowania chemicznych środków ochrony roślin, nawozów sztucznych i nawozów organicznych w postaci płynnej.
  9. Dzierżawca zobowiązuje się do usuwania we własnym zakresie z przedmiotu dzierżawy odpadów i ścieków komunalnych.
  10. Wiercenie lub kopanie ujęć wody na przedmiocie dzierżawy wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego.
  11. Naruszenie przez Dzierżawcę zapisów ustanowionych w poprzedzających punktach od 1 do 10 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, pomimo pisemnego upomnienia go, nie wyeliminuje w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie stwierdzonych nieprawidłowości.
  12. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydierżawiającego wszelkich ewentualnych przyszłych roszczeń odszkodowawczych za szkody wyrządzone przez dziki, jelenie, sarny, łosie i bobry w uprawach i płodach rolnych na gruntach, stanowiących przedmiot dzierżawy.

## § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres obowiązywania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. Jeżeli dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na pogorszenie lub utratę walorów przyrodniczych, Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie dzierżawy osobom trzecim lub Wydierżawiającemu, chyba, że szkoda wynika z wyłącznej winy umyślnej Wydierżawiającego.

## § 9

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy chyba, że one są konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy.

#### § 10

Wydzierżawiający zastrzega sobie lub osobie upoważnionej, prawo do wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy przedstawi Dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawcy przysługuje prawo złożenia w ciągu dwóch tygodni pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag.

#### § 11

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawić, podnajmować, używać bądź oddawać przedmiotu umowy, ani jego części do używania osobie trzeciej pod jakimkolwiek innym tytułem, bądź ustanowić jakichkolwiek innych praw na rzecz osób trzecich. Dzierżawcy nie wolno także bez zgody Wydierżawiającego dokonać przelewu praw wynikających z treści niniejszej umowy.

#### § 12

1. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie:
  - 1) zwłoki Dzierżawcy w zapłacie należności, o których mowa w § 4 ust. 2, co najmniej 3 miesiące w stosunku do terminów zapłaty tych należności określonych w odrębnych przepisach;
  - 2) uniemożliwienia Wydierżawiającemu wstępu na teren przedmiotu dzierżawy wbrew postanowieniom § 10;
  - 3) zajęcia majątku Dzierżawcy w toku postępowania egzekucyjnego sądowego lub administracyjnego.
2. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane na piśmie.

#### § 13

1. Poza przypadkami przewidzianymi powyżej w treści umowy, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w razie:
  - 1) zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu ponad 3 miesiące w stosunku do terminu płatności, określonego w § 5 ust.1 umowy, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
  - 2) naruszenia przez Dzierżawcę § 1 ust. 3 § 9, jeżeli pomimo upomnienia go, nie przestaje on naruszać przedmiotowych postanowień umowy;
  - 3) naruszenia przez Dzierżawcę § 11;
  - 4) naruszenia przez Dzierżawcę zapisów ustanowionych w § 7 w punktach od 1 do 10.
2. Rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia następuje przez złożenie drugiej stronie oświadczenia w formie pisemnej.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę także na podstawie zgodnego porozumienia.

#### § 14

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w nieprzekraczalnym terminie do dnia .....r., w stanie niepogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę.
2. Strony sporządzają protokół przekazania nieruchomości i określają w protokole stan nieruchomości.

#### § 15

1. Jeżeli na skutek rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, dzierżawa kończy się przed upływem roku dzierżawnego, Dzierżawca obowiązany jest zapłacić czynsz oraz obciążenia publicznoprawne, określone w § 4 ust. 2 – (proporcjonalnie do okresu dzierżawy) w takim stosunku, w jakim pożytki, które w tym roku pobrał lub mógł pobrać, pozostają do pożytków z całego roku dzierżawnego.
2. W razie zakończenia dzierżawy przed upływem roku dzierżawnego z przyczyn, określonych w ust. 1, Dzierżawca nie ma prawa do żądania zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.

#### § 16

Nadzór nad realizacją umowy ze strony Wydierżawiającego pełni konserwator obwodu ochronnego

.....

#### § 17

Rozstrzygnięcie sporów wynikłych na tle niniejszej umowy należy do sądu powszechnego właściwego miejscowo według siedziby Wydierżawiającego.

#### § 18

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku, gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia niniejszej umowy są nieważne albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień umownych. W takich przypadkach Strony zobowiązują się do zastąpienia tych postanowień innymi, które w sposób najbardziej zbliżony wyrażą ekonomiczny i prawny sens postanowień zastąpionych.
3. Umowa została sporządzona w dwu jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**