

Umowa dzierżawy nr SU.2217.8.2020

zawarta roku pomiędzy:

1. Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Iława z siedzibą w Iławie przy ul. Królowej Jadwigi 30, 14-200, NIP 744-000-51-81, w imieniu którego działa nadleśniczy Anna Krzyżanowska, dalej „**Wydzierżawiający**”

a

2.
NIP, dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. **Wydzierżawiający** jest właścicielem nieruchomości położonej w województwie warmińsko-mazurskim, powiat Iława, gmina Iława, obręb Czerwona Karczma, obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 3150/1, 3150/2, 3151/1, 3151/2, 143/25, 144/7, 144/8, 3144/3 i 3144/4, o łącznej powierzchni 9,0081 ha (90081 m²), dla której Sąd Rejonowy w Iławie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1I/00023816/7.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że nieruchomość, określona w zapisie ust. 1, nie jest obciążona prawami na rzecz osób trzecich, a także nie jest przedmiotem egzekucji.
3. Dysponując zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie z 6 września 2019 roku, znak sprawy ZS.2217.1.323.2019.MW, **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** nieruchomość, określoną w zapisie ust. 1, do używania i pobierania pożytków, to jest w celu eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Iława II/1, a **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić czynsz i wypełniać inne obowiązki wynikające z zawartej umowy.
4. Przedmiot umowy oznaczono na kopii mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik nr 2 do umowy.
5. Umowę dzierżawy zawarto w wyniku przetargu nieograniczonego rozstrzygniętego roku, w którym ustalono wysokość rocznego czynszu dzierżawnego za 1 m² gruntu.
6. **Wydzierżawiający** wyda **Dzierżawcy** przedmiot umowy w terminie 7 dni, licząc od dnia zawarcia umowy. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym strony opiszą stan przedmiotu dzierżawy. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie stanowił załącznik nr 4 do umowy.
7. **Dzierżawca** zobowiązuje się uzyskać w terminie 10 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy:
 - a) ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą z 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2081 ze zm.) – odnośnie przedmiotu umowy, określonego w zapisie ust. 1,



- b) ostateczną decyzję o udzieleniu koncesji zgodnie z ustawą z 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (t. j.: Dz. U. z 2019 roku, poz. 868 ze zm.) - odnośnie przedmiotu umowy, określonego w zapisie ust. 1,
 - c) ostateczną decyzję Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie zezwalającą na wyłączenie z produkcji leśnej gruntów, wskazanych w zapisie ust. 1, zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1161 ze zm.),
 - d) ostateczną decyzję w sprawie rekultywacji i zagospodarowania gruntów, wskazanych w zapisie ust. 1, zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1161 ze zm.).
8. **Dzierżawca** jest zobowiązany w terminie 10 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy, okazać **Wydzierżawiającemu** oryginały ostatecznych decyzji, o których mowa w zapisie ust. 7, i zezwolić na zrobienie ich kserokopii.
9. Nieuzyskanie chociażby jednej z ostatecznych decyzji, o których mowa w zapisie ust. 7, w terminie 10 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy, powoduje, iż umowa ulega rozwiązaniu z upływem ostatniego dnia tegoż terminu.
10. W przypadku rozwiązania umowy w sytuacji, o której mowa w zapisie ust. 9, **Dzierżawca** jest zobowiązany zwrócić **Wydzierżawiającemu** przedmiot dzierżawy w terminie 14 dni, licząc od dnia następującego po dniu, w którym upływał termin 10 miesięcy, o którym mowa w zapisach ust. 7 - 9. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym strony opiszą stan przedmiotu dzierżawy. **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu 14 dni, o którym mowa w zapisie zd. 1, i należnej do dnia faktycznego zwrotu przedmiotu dzierżawy.
11. **Dzierżawca** zobowiązuje się okazywać **Wydzierżawiającemu** wnioski o wydanie decyzji, wymienionych w zapisie ust. 7, z potwierdzeniem ich złożenia lub wysłania. Okazanie wniosku winno nastąpić w terminie 7 dni, licząc od daty jego złożenia lub wysłania.

§ 2

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się korzystać z przedmiotu umowy wyłącznie w celu określonym w zapisie § 1 ust. 3.
2. **Dzierżawca** powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** nie może: zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani też oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do odpłatnego albo nieodpłatnego używania.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, utrzymania porządku i czystości na dzierżawionym terenie oraz zobowiązany jest



zapewnić, aby związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy nie były zanieczyszczone grunty przylegające.

4. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody w mieniu oraz szkody na osobach powstałe w obrębie przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności za szkody powstałe wskutek wiatrołomów, śniegołomów, wywrotów i pożarów leśnych.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest do przestrzegania właściwych przepisów regulujących sprawy związane z działalnością kopalni, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony wód oraz prawa budowlanego.
6. **Wydzierżawiający** może w każdym czasie kontrolować stan przedmiotu dzierżawy. **Dzierżawca** zobowiązany jest umożliwić **Wydzierżawiającemu** kontrolę przedmiotu dzierżawy w pełnym zakresie.
7. W przypadku naruszenia któregokolwiek z obowiązków wskazanych w zapisie ust. 1, 2, 3, 5 i 6 zd. 2, **Wydzierżawiający** wezwie **Dzierżawcę** do zaniechania naruszenia, wyznaczając **Dzierżawcy** termin 7 dni, licząc od otrzymania przez niego wezwania. W razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, **Dzierżawca** będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień naruszenia i należnej do dnia zaprzestania tegoż naruszenia.

§ 3

1. Strony ustalają, że **Dzierżawca** będzie płacił czynsz **roczny** w wysokości zł (słownie: złotych 00/100) plus podatek VAT w terminie do 30 kwietnia każdego roku na podstawie faktury VAT.

2. Wysokość czynszu netto jest obliczana według wzoru zawartego w Zarządzeniu nr 77 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 1 grudnia 2009 roku w sprawie wprowadzenia wytycznych kształtowania stawek czynszu za dzierżawę gruntów dla potrzeb kopalni, ZS-P-210/20/2009 oraz zmieniającego je Zarządzenia nr 23 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 16 marca 2012 roku, ZS-T-2126-2/12. Jest on następujący:

$$Sc = P (m^2) \times O_e (zł) \times W_{sk}$$

gdzie:

Sc – to stawka czynszu za dzierżawę gruntu dla potrzeb eksploatacji,

P – powierzchnia wydzierżawionych gruntów w m²,

O_e – stawka opłaty eksploatacyjnej danej kopaliny określona na podstawie art. 134 i art. 136 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j.: Dz. U. z 2019 roku, poz. 868 ze zm.), w dniu zawierania umowy wynosi ona 0,64,

W_{sk} – wskaźnik krotności opłaty eksploatacyjnej wyliczony dla danego rodzaju kopaliny (wg klasyfikacji kopalni określonej w załączniku do ustawy z 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (t. j.: Dz. U. z 2019 roku, poz. 868 ze zm.) na



szczeblu Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, który dla piasku i żwiru na terenie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie wynosi w dniu zawierania umowy

3. W przypadku zmiany wysokości któregokolwiek z elementów mnożenia we wzorze wskazanym w zapisie ust. 2, wysokość czynszu będzie ulegać zmianie bez konieczności zawierania aneksu do umowy. W przypadku takiej zmiany **Wydzierżawiający** dołączy do faktury VAT sposób wyliczenia nowej wysokości czynszu.

4. Czynsz winien być uiszczany na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** o numerze **29 1020 1811 0000 0702 0254 7412**. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu **Dzierżawca** jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

5. Jeżeli obowiązywanie umowy dzierżawy zakończy się w trakcie danego roku kalendarzowego, **Dzierżawca** będzie zobowiązany do zapłaty czynszu policzonego proporcjonalnie do okresu trwania umowy w danym roku kalendarzowym.

6. Do czasu uznania rekultywacji gruntów za zakończoną na podstawie ostatecznej decyzji właściwego organu, **Dzierżawca** zobowiązany jest do uiszczania czynszu zgodnie z zapisami ust. 1, 2, 3 i 4 oraz do uiszczania należności, o których mowa w zapisie ust. 8.

7. Żądanie zapłaty kary umownej jest niezależne od żądania zapłaty czynszu i obowiązku uiszczenia należności, o których mowa w zapisie ust. 8. Żądanie zapłaty kary umownej z jednego tytułu nie wyklucza żądania zapłaty kary umownej z innego tytułu.

8. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, to jest do uiszczania opłat za wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, kosztów wydobycia kruszywa naturalnego z kopalni, kosztów rekultywacji gruntów oraz podatków związanych z gruntami, będącymi przedmiotem dzierżawy.

§ 4

1. Na **Dzierżawcy** ciąży obowiązek dopełnienia wszelkich wymogów związanych z wyłączeniem z produkcji leśnej gruntów, o których mowa w zapisie § 1 ust. 1. Koszty z tym związane obciążają **Dzierżawcę**. **Dzierżawca** zobowiązuje się w terminie 60 dni, licząc od terminu dokonania faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji leśnej, dokonać przekwalifikowania użytku Ls na użytek K i przedstawić **Wydzierżawiającemu** uaktualniony wypis z ewidencji gruntów. **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu 60 dni, o którym mowa w zapisie zd. 3, i należnej do dnia faktycznego przedstawienia kopii wykazu.



2. **Dzierżawca** własnym staraniem i na swój koszt dokona wycięcia drzew z gruntu będącego przedmiotem dzierżawy oraz wyrobi i zerwie do dróg wywozowych sortymenty drzewne według wskazań i pod nadzorem właściwego leśniczego, przy czym czynności te mogą się rozpocząć dopiero po upływie terminu 10 miesięcy, o którym mowa w zapisie § 1 ust. 7 – 9, i uzgodnieniu ich przebiegu z właściwym leśniczym. **Wydzierżawiający** nie odpowiada za bezpieczeństwo pracy przy pozyskaniu i zrywce drewna. Wyrobione sortymenty drzewne stanowią własność **Wydzierżawiającego**.

3. Powierzchnia dzierżawiona będzie zmniejszana o teren, na którym **Dzierżawca** zakończy eksploatację kruszywa naturalnego i dokona jej rekultywacji, a rekultywacja zostanie uznana za zakończoną na podstawie ostatecznej decyzji właściwego organu.

4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zrehabilitowania na własny koszt terenu, na którym zakończy eksploatację kruszywa naturalnego zgodnie z przepisami ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j.: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1161 ze zm.) oraz zgodnie z ostateczną decyzją właściwego organu, o której mowa w zapisie § 1 ust. 7 pkt d). **Dzierżawca** zobowiązany jest zgłaszać pisemnie **Wydzierżawiającemu** zakończenie eksploatacji kruszywa naturalnego na danym obszarze dzierżawionej nieruchomości. Pisemne zgłoszenie winno nastąpić w terminie 30 dni, licząc od zakończenia eksploatacji kruszywa naturalnego. W przypadku naruszenia wskazanego obowiązku **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni. **Wydzierżawiający** może dochodzić odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną. Żądanie zapłaty kary umownej jest niezależne od uprawnienia do natychmiastowego wypowiedzenia prawa do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Iława II/1 bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Po pisemnym zgłoszeniu przez **Dzierżawcę** zakończenia eksploatacji kruszywa naturalnego na danym obszarze dzierżawionej nieruchomości, strony ustalą termin rozpoczęcia i zakończenia rekultywacji z uwzględnieniem warunków wskazanych w ostatecznej decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie, o której mowa w zapisie § 1 ust. 7 pkt c) oraz z uwzględnieniem terminu wykonania rekultywacji gruntów, wskazanego w ostatecznej decyzji właściwego organu, o której mowa w zapisie § 1 ust. 7 pkt d).

6. Przekazywanie zrehabilitowanych terenów przez **Dzierżawcę** **Wydzierżawiającemu** będzie następować na podstawie protokołów zdawczo - odbiorczych.

7. **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni: 1) za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu rekultywacji w stosunku do terminu ustalonego zgodnie z zapisem ust. 5, 2) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu zakończenia rekultywacji ustalonego zgodnie z zapisem ust. 5. **Wydzierżawiający** ma prawo



dochodzić odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.

§ 5

1. Strony zawierają umowę na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć prawo do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Hława II/1 z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu powinno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
3. **Wydzierżawiający** jest uprawniony do natychmiastowego wypowiedzenia prawa do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Hława II/1 bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie naruszenia przez **Dzierżawcę** obowiązku zgłoszenia zakończenia eksploatacji kruszywa naturalnego na danym obszarze dzierżawionej nieruchomości oraz w razie trzymiesięcznego opóźnienia w zapłacie czynszu lub należności, o których mowa w zapisie § 3 ust. 8. **Wydzierżawiający** nie ma obowiązku uprzedzania **Dzierżawcy** o możliwości skorzystania z prawa, o którym mowa w zapisie zd. 1 i udzielania mu dodatkowego terminu do zapłaty. Nadto **Wydzierżawiający** ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia prawa do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Hława II/1 bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie znaczącego pogorszenia warunków prowadzenia gospodarki leśnej w drzewostanach sąsiednich oraz w razie utraty przez **Dzierżawcę** prawa do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności w wyniku decyzji administracyjnych dotyczących koncesji na wydobywanie kopalin i wyłączenia gruntów z produkcji leśnej. Oświadczenie o wypowiedzeniu powinno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
4. Wypowiedzenie przez jedną ze stron prawa do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Hława II/1 oznacza, iż **Dzierżawca** traci to prawo z ostatnim dniem okresu wypowiedzenia i rozpoczyna się bieg terminu, w którym **Dzierżawca** jest zobowiązany do zrehabilitowania na własny koszt terenu, na którym prowadził eksploatację kruszywa naturalnego i który nie został jeszcze zrehabilitowany. Zapis zd. 1 ma odpowiednie zastosowanie w przypadku natychmiastowego wypowiedzenia prawa do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Hława II/1 bez zachowania okresu wypowiedzenia, z tym że **Dzierżawca** traci to prawo z upływem 14 dnia, licząc od otrzymania oświadczenia **Wydzierżawiającego**.
5. W ostatnim dniu obowiązywania prawa **Dzierżawcy** do eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Hława II/1, strony sporządzają protokół, w którym określą stan nieruchomości oraz termin rozpoczęcia i zakończenia rekultywacji nie



dłuższy niż 5 lat (przepis art. 20 ust. 4 ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j.: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1161 ze zm.)) z uwzględnieniem warunków wskazanych w ostatecznej decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie, o której mowa w zapisie § 1 ust. 7 pkt c) oraz z uwzględnieniem terminu wykonania rekultywacji gruntów, wskazanego w ostatecznej decyzji właściwego organu, o której mowa w zapisie § 1 ust. 7 pkt d).

6. **Dzierżawca** nie ma prawa do żądania zwrotu poczynionych przez niego nakładów na dzierżawioną nieruchomość.
7. **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni: 1) za każdy dzień eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża Iława II/1 po ustaniu prawa do eksploatacji w wyniku wypowiedzenia tegoż prawa, 2) za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu rekultywacji w stosunku do terminu, ustalonego zgodnie z zapisem ust. 5, 3) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu zakończenia rekultywacji, ustalonego zgodnie z zapisem ust. 5. **Wydzierżawiający** może dochodzić odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.
8. Zwrot przedmiotu dzierżawy po zakończeniu rekultywacji nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
9. Wypowiedzenie, o którym mowa w zapisach ust. 2 i 3, może dotyczyć także tylko części prawa do eksploatacji kruszywa naturalnego.

§ 6

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby jego działania nie spowodowały szkód na gruntach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się w szczególności nie urządzać żadnych składowisk, wysypisk lub dróg, z wyjątkiem dróg stanowiących dostęp do danej działki.
3. W przypadku naruszenia któregokolwiek z obowiązków wskazanych w zapisie ust. 1 lub 2, **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych). **Wydzierżawiający** może dochodzić odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.
4. **Wydzierżawiający** ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem umowy.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy ustaw, wskazanych w zapisie § 1 ust. 7.



§ 8

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zgodnej woli stron wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Wydierżawiający**Dzierżawca**

.....

.....

