

Umowa dzierżawy nr. ZG.2217.....2017

Na dzierżawę gruntów zawarta w dniu r. pomiędzy

- **Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Gościno** z siedzibą w Gościnie, 78-120 Gościno, ul. IV Dywizji WP nr 63, zwanym dalej w treści umowy **Nadleśnictwem**, w imieniu, którego działa:

Nadleśniczy - mgr inż. Krzysztof Olejnik

a

-

.....

z siedzibą:.....,
zwaną w treści umowy **Dzierżawcą** w imieniu, której działają:

1. -

2. -

Razem w dalszej treści zwani - Stronami niniejszej umowy.

§ 1

Podstawą zawarcia umowy dzierżawy jest rozstrzygnięte postępowanie przetargowe oraz **Zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku z dnia 18 listopada 2013r. znak sprawy: ZS-2126.1.326/13** zezwalająca na dzierżawę 58,6900 ha gruntów Skarbu Państwa administrowanych przez Nadleśnictwo Gościno, z przeznaczeniem na eksploatację kruszyw mineralnych.

I Przedmiot umowy

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy są grunty w leśnictwie Trzynie, pozostające w zarządzie Nadleśnictwa, zlokalizowane:

<u>Gmina</u>	<u>Obręb ewidencyjny</u>	<u>Nr działki</u>	<u>Kategoria użytkowania</u>	<u>Pow. [ha].</u>
Gościno	Wierzbka Dolna	261	Las	20,7300
		262	Las	17,8900
		266	Las	20,0700
Łączna powierzchnia:				58,6900

2. Opisy taksacyjne i mapy przedmiotu dzierżawy w skali 1: 5000 stanowią Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Nadleśnictwo przedstawia aktualny, elektroniczny odpis z księgi wieczystej KO1L/00031375/0 oraz wypisy z rejestru gruntów dotyczące nieruchomości opisanych w ust.1 oraz oświadcza, iż od dnia wydania dokumentów nie zaszły żadne okoliczności uzasadniające dokonanie w nich jakichkolwiek zmian.
4. Nadleśnictwo oświadcza, iż działki wskazane w ust. 1 wolne są od wszelkich obciążeń, nie wyłączając hipotek ustawowych i innych roszczeń osób trzecich oraz na dzień zawarcia niniejszej umowy nie istnieją jakiegokolwiek orzeczenia i decyzje organów państwowych lub samorządowych oraz inne dokumenty, które miałyby wpływ na ograniczenia prawa wydzierżawiającego w dysponowaniu tymi nieruchomościami.

II Cel dzierżawy

§ 3

1. Nadleśnictwo udostępni Dzierżawcy nieruchomości opisane w §2 ust. 1 niniejszej umowy, celem:
 - 1) uzyskania przez Dzierżawcę wszelkich zgód, pozwoleń i zezwoleń, które są niezbędne do prowadzenia wydobycia złoża kruszyw naturalnych,
 - 2) **wyłączenia gruntów z produkcji leśnej w celu opracowania dokumentacji i eksploatacji złoża** kruszyw naturalnych, przy czym wszelkie koszty z tym związane obciążać będą Dzierżawcę, na zasadach określonych w §5.

III Okres dzierżawy

§ 4

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony, tj. 29 lat i obowiązuje od.....r. do
2. Okres dzierżawy obejmuje:
 - 1) Czas od daty podpisania Umowy, potrzebny do uzyskania przez Dzierżawcę wszelkich zgód, pozwoleń i zezwoleń, które są niezbędne do prowadzenia wydobycia złoża kruszyw metodą odkrywkową systemem ścianowym - do dnia przekazania gruntów wyłączonych z produkcji leśnej, na podstawie prawomocnych decyzji.
Okres ten objęty jest czynszem dzierżawnym – za czas postoju/Opłata „postojową”.
 - 2) Czas od dnia przekazania gruntów wyłączonych z produkcji leśnej, na podstawie prawomocnych decyzji – do dnia zakończenia rekultywacji i przekazania gruntów, co odbywać się będzie sukcesywnie.
Okres ten objęty jest czynszem dzierżawnym – za czas wyłączenia gruntów z produkcji leśnej. Daty zakończenia rekultywacji nie mogą wykraczać poza datę określoną w pkt 1, tj. do dnia
.....?.....r.

IV Wydanie przedmiotu dzierżawy

§ 5

1. W ramach wykonania postanowień niniejszej umowy, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, Nadleśnictwo sukcesywnie będzie przekazywać Dzierżawcy nieruchomości opisane w §2 ust. 1

niniejszej umowy w celu wyłączenia gruntów z produkcji i wydobycia złoza, na zasadach określonych postanowieniami §7 do §10 niniejszej umowy, pod warunkiem uzyskania przez Dzierżawcę:

- 1) Zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia całej powierzchni gruntów na cele nieleśne.
 - 2) Ujęcia w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościno przedmiotowych gruntów, jako teren przeznaczony pod eksploatację kruszywa.
 - 3) Uzyskanie koncesji na wydobycie kruszywa naturalnego ze złoza „Wierzbka Dolna”
 - 4) Decyzji Starosty o warunkach rekultywacji w kierunku leśnym.
 - 5) Decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych [RDLP] w Szczecinku zezwalającej na czasowe wyłączenie z produkcji leśnej przedmiotowych gruntów.
 - 6) Geodezyjnego wydzielenia, na swój koszt, działek gruntów zgodnie z projektem podziału i ich ustabilizowania w terenie.
2. Przekazanie/odbior odbywać się będzie protokolarnie na wniosek Dzierżawcy, na podstawie:
- 1) Planu podziału, o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy.
 - 2) Decyzji Dyrektora RDLP w Szczecinku zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej oraz Decyzji Starosty Kołobrzeskiego uznającej rekultywację w przypadku odbioru gruntów po rekultywacji.
3. Warunki przekazania gruntów:
- 1) Wydanie przedmiotu dzierżawy - w formie Protokołu Przekazania, o którym mowa w ust. 2 podpisanego przez Nadleśniczego lub osobę przez niego wyznaczoną i przez osobę wyznaczoną przez Dzierżawcę - nastąpi w terminie do dwóch miesięcy od dnia wpływu wniosku Dzierżawcy.
 - 2) Dzierżawca ma prawo rozpoczęcia prac na gruncie (w tym pozyskiwania żwiru) po geodezyjnym wytyczeniu działek z ustabilizowaniem punktów granicznych i ich okazaniu. Dzierżawca przekaże Nadleśnictwu operat pomiarowy w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.
 - 3) Dzierżawca dokona wyrębu drzewostanu, manipulacji i zrywki drewna, oraz uporządkowania powierzchni własnym kosztem i staraniem pod nadzorem właściwego wg zakresu działania leśniczego.
 - 4) Pozyskany surowiec drzewny stanowić będzie własność Nadleśnictwa i Dzierżawca przekaże go bezzwłocznie do zagospodarowania na rzecz Nadleśnictwa, a odbioru drewna dokona miejscowy leśniczy. Za protokół przekazania surowca Strony uznają podpisany przez Nadleśnictwo i Dzierżawcę dokument przychodu drewna.
4. Warunki zwrotnego przejęcia gruntów:
- 1) Przejęcie przedmiotu dzierżawy - w formie Protokołu Odbioru, o którym mowa w ust. 2 podpisanego przez Nadleśniczego lub osobę przez niego wyznaczoną i przez osobę wyznaczoną przez Dzierżawcę – nastąpi po uzyskaniu decyzji uznającej rekultywację za zakończoną.
 - 2) Po zakończeniu prac eksploatacyjnych Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) Zrekultywowania gruntów w kierunku leśnym,
 - b) Geodezyjnego wytyczenia działek z ustabilizowaniem punktów granicznych i ich okazania. Dzierżawca przekaże Nadleśnictwu operat pomiarowy w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.
5. Nadleśnictwo wyklucza możliwość wyłączenia z produkcji leśnej części działek ewidencyjnych powstałych na skutek podziału, o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy.
6. W jednym czasie maksymalne wyłączenie gruntów z produkcji nie może przekraczać łącznie 40 hektarów.

V Prawa i obowiązki Stron, warunki użytkowania gruntów

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania obowiązujących opłat, kar umownych, kosztów związanych z niewykonaniem rekultywacji po zaprzestaniu wydobywania i innych roszczeń Nadleśnictwa wynikających z umowy Dzierżawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 80.000,00 zł. (słownie osiemdziesiąt tysięcy złotych)
2. Przed podpisaniem umowy Dzierżawca wpłaci ww. zabezpieczenie na rachunek bankowy Nadleśnictwa Gościno w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A., filia w Kołobrzegu nr konta: 45 2030 0045 1110 0000 0047 7990.
3. Zabezpieczenie zaliczone zostanie na poczet bieżących obowiązujących opłat od dnia rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy dzierżawy – o ile Dzierżawca nie ureguluje w terminie obciążających go należności.
4. Zabezpieczenie w niewykorzystanej wysokości podlega zwrotowi.
5. Wniesione zabezpieczenie Nadleśnictwo przechowuje na oprocentowanym rachunku bankowym. Nadleśnictwo zwraca odsetki wynikające z umowy rachunku bankowego, na którym zabezpieczenie będzie przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy.
6. Wniesione zabezpieczenie zostanie zwrócone Dzierżawcy po zakończeniu umowy dzierżawy z zastrzeżeniem pkt 5.

§ 7

- 1. Do czasu przekazania poszczególnych nieruchomości Dzierżawcy zgodnie z §5 ust. 1 Nadleśnictwo będzie prowadziło na nieprzekazanych nieruchomościach gospodarkę leśną.**
2. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca ma prawo:
 - 1) Korzystać z nieruchomości, do celów określonych w §3 umowy, w taki sposób by nie naruszać obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych.
 - 2) Przeprowadzić geodezyjny podział nieruchomości opisanych w §2 ust. 1 niniejszej umowy. Przedmiotowy podział stanowić będzie podstawę rozliczenia powierzchni umowy. Powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza **niż 2 ha**. Koszty związane z podziałem geodezyjnym ponosi w całości Dzierżawca.
3. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek:
 - 1) Przestrzegania przepisów Ustawy Prawo górnicze i geologiczne oraz przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska.
 - 2) Prowadzenia eksploatacji zgodnie z zatwierdzonym planem ruchu zakładu górniczego i projektem zagospodarowania złoża.
 - 3) Zagospodarowania nadkładu i skał płonnych do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego.
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie przez niego wykorzystywany wyłącznie w celu wydobywania kruszyw naturalnych **metodą odkrywkową** ze złoża „Wierzbka Dolna” na zasadach określonych w Decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego.
5. Dzierżawca oświadcza, że wydobywanie kruszyw naturalnych - sposobem odkrywkowym - będzie prowadzone po uzyskaniu wszelkich zgód, pozwoleń i zezwoleń, niezbędnych do prowadzenia tej działalności i zobowiązuje się do ich przestrzegania.
6. Dzierżawca zobowiązuje się nie zmieniać sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy bez uzyskania pisemnej zgody Nadleśnictwa.
7. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w podnajem lub do używania osobom trzecim, jak również przeznaczania go na inne cele niż określone niniejszą umową – bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

8. Prawa i obowiązki wynikające z zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca oraz każdy jego następcą prawny.

9. Za pisemną zgodą Nadleśnictwa Dzierżawca może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym, z tym zastrzeżeniem, iż wskazana przez Dzierżawcę osoba trzecia posiada wszelkie wymagane uprawnienia i pozwolenia umożliwiające kontynuowanie niniejszej umowy.

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do ochrony znaków granicznych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a w razie ich wykopania/uszkodzenia zobowiązany jest do ich wstawienia - przy pomocy uprawnionego geodety. W przypadku niewstawienia wykopanego znaku granicznego w okresie trzech miesięcy od dnia zakończenia prac Nadleśnictwo zawiadomi Dzierżawcę o konieczności wstawienia znaku granicznego, wyznaczając na to termin 30 dni. W razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu Nadleśnictwo wznowi znak graniczny na własny koszt i obciąży tym kosztem Dzierżawcę, który bezwarunkowo należność uregułuje.

§ 9

1. Dzierżawca uprawniony jest do usytuowania, na terenie przedmiotu dzierżawy, na czas trwania niniejszej umowy, przydatnych do eksploatacji kruszywa oraz jego przerobu budowli niezwiązanych na trwałe z gruntem.
2. Na planowane przez Dzierżawcę prace budowlane, wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia niezbędna jest pisemna zgoda Nadleśnictwa.
3. Nakłady związane z wyżej wskazanymi pracami ponosi w całości Dzierżawca i nie mają one wpływu na jego zobowiązania wobec Nadleśnictwa.
4. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać wszelkie stosowne pozwolenia, decyzje i dokumenty konieczne do prowadzenia przedstawionych wyżej prac.

§ 10

Nadleśnictwo zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współdziałaniu przedstawicieli Dzierżawcy, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 11

Nadleśnictwo nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub osoby trzecie przebywające na dzierżawionym gruncie, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego, które mogą występować na skutek oddziaływania czynników biotycznych i abiotycznych środowiska w czasie trwania umowy.

VI Zasady odpłatności

§ 12

1. Strony ustalają, że za korzystanie z przedmiotu dzierżawy obowiązują następujące opłaty:
 - 1) **Czynsz dzierżawny – za czas postoju/Oplata „postojowa”**
 - a) Obowiązuje od daty zawarcia niniejszej umowy do dnia protokolarnego przekazania, o którym mowa w §5 ust. 2 pkt 1 umowy - działek ewidencyjnych objętych niniejszą umową, z zastrzeżeniem §5 ust. 5 umowy.
 - b) Wynosi zł za 1 ha rocznie netto.

- c) Będzie sukcesywnie zmniejszany o powierzchnię każdej z działek wyłączonych z produkcji leśnej na podstawie protokołu przekazania.
 - d) W roku bieżącym podstawą zapłaty będzie faktura wystawiona przez Nadleśnictwo w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy z terminem płatności do **30 dni** licząc od daty wystawienia faktury.
 - e) W kolejnych latach podstawą zapłaty będzie faktura wystawiona przez Nadleśnictwo do 15 marca z terminem płatności do 30 dni licząc od daty wystawienia faktury.
- 2) **Czynsz dzierżawy – za czas wyłączenia gruntów z produkcji:**
- a) Obowiązuje od przekazania, do czasu zwrotu zrehabilitowanych gruntów na podstawie protokołów, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1 umowy.
 - b) Pierwszej działki ewidencyjnej wynosizł za 1 ha rocznie netto.
 - c) Dla każdego kolejnych działek wyodrębnionych geodezyjnie będzie nie mniejszy niż określony w trakcie przetargu, liczony oddzielnie, zgodnie z wnioskiem Dzierżawcy - o którym mowa w §5 ust. 2.
 - d) Za kolejne działki ewidencyjne określany będzie w formie stawki rocznej za 1 ha na podstawie negocjacji, zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora DGLP nr 77/2009 z dn. 01.12.2009r. w sprawie wprowadzania wytycznych kształtowania stawek czynszu za dzierżawę gruntów na potrzeby eksploatacji kopalni(ZS-P-2010/20/2009)
 - e) Podstawą zapłaty będą faktury wystawione przez Nadleśnictwo na koniec każdego miesiąca dzierżawy z terminem płatności **do 30 dni** licząc od wystawienia faktury.
2. Wszelkie koszty i opłaty, w tym podatki, związane z dzierżawą obciążają Dzierżawcę od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Do obowiązujących opłat – Czynszu dzierżawnego – za czas postoju/Opłaty „postojowej” oraz Czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej wysokości.
- Obowiązujące opłaty będą wzrastały co roku począwszy od 2017 roku – o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.**
4. Strony uzgadniają, że do rozliczeń przyjmuje się pełny miesiąc, w którym podpisano protokół przekazania/odbioru, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1 umowy.
5. W przypadku zalegania z płatnością, Dzierżawca zapłaci Nadleśnictwu ustawowe odsetki.

VII Rozwiązanie umowy

§ 13

Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia:

1. Po upływie 5 lat w przypadku niez uzyskania przez Dzierżawcę wszelkich zgód, pozwoleń i zezwoleń, zgodnie z zapisem §5 pkt 1 umowy, które są niezbędne do prowadzenia wydobycia złoża na terenie działek stanowiących przedmiot umowy.
2. Określony w ust. 1 termin może być przedłużony o **12** miesięcy za zgodą Nadleśnictwa w przypadku zaistnienia okoliczności natury obiektywnej, na które Dzierżawca nie ma wpływu, w szczególności z uwagi na wydłużenie procedur administracyjnych, zmierzających do wydania na rzecz Dzierżawcy stosownych pozwoleń oraz koncesji.
3. Z chwilą wygaśnięcia ważności koncesji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na wydobycie kopaliny.
4. W przypadku niepodjęcia wydobycia złoża kruszyw naturalnych w terminie do 5 lat od dnia uprawomocnienia wymaganych zgód, pozwoleń i zezwoleń – niezbędnych do prowadzenia wydobycia złoża.

§ 14

1. Nadleśnictwu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem

natychmiastowym w przypadku, gdy:

- a) Dzierżawca zalega z płatnością opłat ponad 3 miesiące, a po dodatkowym wezwaniu, w którym zostanie wskazany 14-dniowy termin zapłaty nie uregulował zaległości.
 - b) Dzierżawca nie wykona zobowiązań ujętych w §7 pkt 7 umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że po rozwiązaniu umowy nie będzie wnosił o zwrot poniesionych przez niego nakładów.
 3. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron o wypowiedzeniu niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej.
 4. Umowę powyższą można rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem Stron.

§ 15

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać przedmiot dzierżawy po usunięciu wszelkich naniesień w stanie zrehabilitowanym, nadającym się do wykorzystania w gospodarce leśnej, po uzyskaniu Decyzji Starosty o uznaniu rekultywacji za zakończoną.
2. Koszty związane z rekultywacją i doprowadzeniem do odpowiedniego stanu przedmiotu umowy obciążają w całości Dzierżawcę.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie Strony, określającego aktualny stan przedmiotu dzierżawy, nie później jednak niż do ostatniego dnia obowiązywania umowy.

VIII Postanowienia końcowe

§ 16

1. Strony wskazują jako adresy do doręczeń - adresy wskazane w niniejszej umowie.
2. W przypadku zmiany adresu do doręczeń, Strona której zmiana dotyczy, zobowiązana jest niezwłocznie poinformować o zmianie drugą ze Stron w formie pisemnej. Do tego czasu doręczanie pism na dotychczasowy adres uznaje się za skuteczne z momentem awizowania.

§17

Dzierżawca jest zobowiązany do płacenia naliczonego podatku od wydzierżawionych gruntów i składać stosowne deklaracje podatkowe. (podatek leśny/od nieruchomości). Wszelkie opłaty, kary itp., związane z zawarciem umowy i prowadzeniem działalności obciążają Dzierżawcę.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci Aneksu pod rygorem nieważności.

§ 19

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązywania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją umowy lub jej interpretacją.
2. W przypadku, gdy rozwiązanie nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez właściwy dla siedziby Wydierżawiającego sąd.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 21

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Podpis i pieczęć Dzierżawcy:

Podpis i pieczęć Nadleśnictwa:

.....

.....

Załącznik nr 1: Wzór protokołu przekazania/odbioru
Załącznik nr 2: Opisy taksacyjne i mapy

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

(załącznik nr 1 do umowy nr r.)

Spisany w dniu w

Strona przekazująca: Nadleśnictwo Gościno

reprezentowana przez:

1. Inżyniera Nadzoru

2. Leśniczego Leśnictwa Trzynik

Strona przejmująca:

reprezentowana przez:

1.

2.

I. Przedmiotem udostępnienia jest teren w oddz.

II. Cel udostępnienia: *pozyskanie kruszywa mineralnego*

III. Czas rozpoczęcia udostępnienia terenu - data,

Uwagi dotyczące udostępnianego terenu :

.....
.....
.....
.....

IV. Po zakończeniu prac należy teren przywrócić do stanu pierwotnego.

Podpisy Przekazujących:

(N-ctwo Gościno)

1.

2.

Podpisy Przejmujących:

1.

2.

ODBIÓR TERENU PO ZAKOŃCZENIU PRAC

Spisany w dniu w

UWAGI dotyczące zwrotu udostępnionego gruntu:

.....
.....

Podpis Odbierającego:

(N-ctwo Gościno)

1.

Podpis Przekazującego:

1.

2.

2.