

Umowa przyrzeczenia zawarcia umowy dzierżawy

zawarta w dniu2020 roku w Bolesławcu, pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe

Nadleśnictwem Bolesławiec, ul. Mikołaja Brody 2A, 59-700 Bolesławiec, NIP 612-00-42-45, REGON 931023888 zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – Arkadiusza Sudoła

przy kontrasygnacie Głównej Księgowej,

a

.....,

zwanym w treści umowy „Przyszłym Dzierżawcą”, reprezentowanym przez:

.....

Po uzyskaniu na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U z 2020 r. poz. 1463 ze zm.) pismem ZS.2217.1.249.2020 z dnia 28.10.2020 r. zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu,

W wyniku i na warunkach przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego dnia roku, strony zawierają umowę o następującej treści:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że zarządza będącą własnością Skarbu Państwa nieruchomością stanowiącą działki:

- nr 700 o pow. 2,12 ha (21 200m²*) położoną w obrębie ewidencyjnym Ocice, gmina Bolesławiec, wchodzącej w skład oddziału 558 część pododdziału a i b obrębu leśnego Bolesławiec, objętej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec następującymi zapisami:

- o tereny eksploatacji powierzchniowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem PE;
- o w granicy terenu górniczego „Kraszowice – Pole B”;
- o w granicy obszaru górniczego „Kraszowice – Pole B”;
- o w granicy złóż udokumentowanych kruszywa naturalnego;
- o tereny zalewane powodzią w latach 1972-1997;

§2

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się zawrzeć z Przyszłym Dzierżawcą umowę dzierżawy na nieruchomość gruntową stanowiącą działki nr 700 o powierzchni 2,12 ha

(21 200 m²) położoną w obrębie ewidencyjnym Ocice, gmina Bolesławiec będącą własnością Skarbu Państwa, wchodzącą w skład oddziału 558 pododdziałów a, b, Nadleśnictwa i obrębu leśnego Bolesławiec.

2. Granice nieruchomości, o której mowa w ust.1 oznaczone na mapie załączonej do niniejszej umowy muszą się mieścić w obszarach oznaczonych kolorem zielonym i czerwonym na mapie gospodarczej w skali 1:5000 załączonej do wniosku Zarządu Gminy Bolesławiec z dnia 13.12.1996 r. zaopiniowanego pozytywnie przez Wojewodę Jeleniogórskiego pismem z dnia 21.02.1997 r. znak OSLs-6112/41/97, która jest integralną częścią zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa ZS-B-2120/38/97 z dnia 19.03.1997 r. (określanej jako „zał. mapa”).
3. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać w dzierżawę na rzecz Przyszłego Dzierżawcy nieruchomość określoną w ust.1 w celu legitymowania się prawem do terenu umożliwiającym podmiotowi gospodarczemu – Przyszłemu Dzierżawcy, rozpoczęcie wymaganych prawem czynności zmierzających do wydobywania kruszywa naturalnego.

§3

1. Zawarcie przyrzeczonej umowy dzierżawy, o której mowa § 2 ust.1 będzie możliwe po łącznym spełnieniu przez Przyszłego Dzierżawcę następujących warunków:
 - 1) Uzyskanie nowej koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U 2019, poz. 868 ze zm.);
 - 2) uzyskanie decyzji Starosty Bolesławieckiego nakładającego obowiązek rekultywacji gruntów zgodnie z art. 5, 20 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która będzie m.in. wskazywać granice i powierzchnię leśnego oraz innych kierunków rekultywacji;
2. Przyszły Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie po wydaniu przez właściwy organ, nie później jednak niż w terminie 14 dni, przedłożyć Wydierżawiającemu prawomocną koncesję na wydobywanie kopaliny ze złóż.

§4

1. Wymienione w § 3 dokumenty należy uzyskać i przedłożyć Wydierżawiającemu w nieprzekraczalnym terminie 24 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. Przedłożenie wymienionych w § 3 dokumentów uprawnia strony do zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy.
3. Strony ustalają, że niewypełnienie przez Przyszłego Dzierżawcę jednego z warunków określonych w § 3 spowoduje wygaśnięcie przedmiotowej umowy przyrzeczenia i przepadek na rzecz Wydierżawiającego całego wynikającego z § 6 ust. 8 zabezpieczenia.

4. W przypadku, gdy z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy (leżących po stronie organów administracji publicznej lub wyjątkowych okoliczności ograniczających funkcjonowanie organów administracji publicznej), nie jest możliwe dotrzymanie terminu wynikającego z § 4 ust. 1, strony dopuszczają możliwość przedłużenia tego terminu. Uzasadniony pisemny wniosek Przyszłego Dzierżawcy winien być złożony nie później niż na 1 miesiąc przed upływem wskazanego w ust.1 terminu.
5. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) faktycznego zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Przyszłego Dzierżawcę,
 - 2) otwarcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,
6. W czasie trwania umowy strony mogą ją rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia. Rozwiązanie umowy w tym trybie nie rodzi obowiązków odszkodowawczych, za wyjątkiem proporcjonalnego do upływu czasu rozliczenia kaucji zabezpieczającej za korzystanie z praw wynikających z niniejszej umowy a określonej w § 6 ust 8 niniejszej umowy. Wyzierżawiający obciąży tymi zobowiązaniami Przyszłego Dzierżawcę pobierając proporcjonalną kwotę z kaucji zabezpieczającej określonej w § 6 ust 8. Przyjmując za zasadę, że za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania niniejszej umowy będzie to zaokrąglona do pełnych złotych 1/8 część kwoty określonej w § 6 ust 8 niniejszej umowy (na dzień zawarcia niniejszej umowy kwota ta wynosi zł za każdy rozpoczęty kwartał) .

§5

1. Docelowa Umowa dzierżawy zawarta zostanie w terminie do 30 dni od dnia przedłożenia Wyzierżawiającemu wszystkich wymaganych niniejszą umową dokumentów.
2. Po podpisaniu umowy dzierżawy, wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nie wcześniej niż po uzyskaniu przez Przyszłego Dzierżawcę decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalającej na wyłączenie gruntu leśnego z produkcji – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r.poz.1161 ze zm.).
3. Dzierżawca zobowiązuje się uzgodnić z Nadleśniczym Nadleśnictwa Bolesławiec termin i sposób wyrobienia sortymentów drzewnych a pozyskanie drewna wraz z jego zrywką i ułożeniem przy drodze wywozowej z gruntu objętego umową dzierżawy dokonać własnym staraniem i na własny koszt.
4. Drewno na gruntach Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych stanowi własność Lasów Państwowych i pozostaje w dyspozycji Nadleśniczego Nadleśnictwa Bolesławiec.

5. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do geodezyjnego wyznaczenia i trwałego oznaczenia, a także utrzymywania stałej czytelności granic przedmiotu dzierżawy (*). Dokumentację z geodezyjnego wyznaczenia należy przekazać Wydierżawiającemu.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowania kompletnej dokumentacji geodezyjnej dotyczącej aktualizacji zapisów ewidencji gruntów i budynków i dokonania zmian w zakresie kategorii użytku celem realizacji obowiązku stosownie do art. 22 ust. 2 i 3 ustawy prawo geodezyjne i dostarczenia jej w terminie 14 dni od daty powstania zmian do Wydierżawiającego celem sprawdzenia poprawności jej wykonania i dokonania na wniosek nadleśniczego zmian w zakresie kategorii użytku.
7. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek zdjęcia i zgromadzenia, na swój koszt wierzchniej warstwy gleby, która zostanie wykorzystana do rekultywowania gruntów wyłączonych z produkcji.
8. Po zakończeniu eksploatacji złoża Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia rekultywacji o kierunku leśnym obszaru objętego eksploatacją. Projekt rekultywacji należy uzgodnić z Wydierżawiającym.
9. Dzierżawca zobowiązuje się po zakończeniu rekultywacji własnym staraniem i na własny koszt do sporządzenia przez podmiot do tego uprawniony inwentaryzacji stanu lasu (opisu taksacyjnego) i przekazania go Wydierżawiającemu przed protokolarnym zwrotem przedmiotu dzierżawy.
10. Dzierżawca będzie dzierżawił nieruchomość z przeznaczeniem na wydobywanie kopaliny w ilości i sposób zgodny z dokumentacją geologiczną, koncesją i planem ruchu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868) w treści obowiązującej w dniu zawarcia umowy i podczas eksploatacji.
11. Dzierżawca zobowiązany będzie do rekultywacji dzierżawionych gruntów w określonym kierunku, co zostanie zapisane w docelowej umowie dzierżawy. Przy czym mając na względzie interes Skarbu Państwa i PGL LP, jak i mając na uwadze przepisy ustawy o lasach, Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia, w jak największym zakresie, leśnego kierunku rekultywacji oraz ponownego zalesienia gruntów wyeksploatowanych.
12. W przypadku nie wywiązania się przez Dzierżawcę z rekultywacji o kierunku leśnym w całości lub części Dzierżawca zobowiązuje się po zakończeniu rekultywacji (decyzją Starosty) do dalszej dzierżawy gruntu i ponoszenia kosztów czynszu w wysokości:
 - 2/3 stawki określonej na cele „kopalniane” tj. w § 6 ust. 1 lecz nie mniej niż wycena rzeczoznawcy majątkowego tego zobowiązania umownego tj. dzierżawy dla celów uznanej ostatecznie rekultywacji;
 - w przypadku nie zakończenia rekultywacji w terminie 5 lat od upływu terminu/wygaśnięcia koncesji - dodatkowo przypadnięciu na rzecz Wydierżawiającego ulega kaucja § 6 ust 7.

13. Dzierżawca zobowiązany jest do wskazywania granic i powierzchni leśnego oraz innych kierunków rekultywacji niezwłocznie po podjęciu formalnych działań w tym kierunku.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania i utrzymania własnym staraniem i na własny koszt stałego, nieprzerwanego i odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do nieobjętej dzierżawą działki ewidencyjnych nr: 701 (obręb ewid. Ocice) oraz będącej przedmiotem dzierżawy działki nr 700 (obręb ewid. Ocice). Dostęp i dojazd może zgodnie z żądaniem Wydierżawiającego obejmować również wysokotonażowy transport wywozowy oraz sprzęt leśny zarówno na rzecz Wydierżawiającego jak i służb leśnych i administracji. Dzierżawca zobowiązany będzie również do ustanowienia nieodpłatnych dla Wydierżawiającego zobowiązań, służebności i praw. Spełnienie tego zobowiązania będzie zrealizowane w postaci notarialnie złożonego oświadczenia na wezwanie Wydierżawiającego i zostaną dołączone do tego aktu notarialnego sporządzone przez geodetę odpowiednie mapy ewidencyjne zawierające niezbędne oznaczenia.

§6

1. Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania rocznego czynszu dzierżawnego, płatnego w środkach pieniężnych [PLN], za korzystanie z nieruchomości, w wysokości netto stanowiącej iloczyn wyrażonej w m² powierzchni wydierżawionego gruntu określonej w § 2 ust.1 oraz stawki ustalonej w drodze przetargu (min. 3,20 zł za m²)
2. Roczny czynsz dzierżawy będzie waloryzowany corocznie w związku ze zmianą wielkości stawek i wskaźnika opłat eksploatacyjnych dokonywanych w drodze odpowiednio kolejno wydawanych w tej sprawie przepisów, w tym stosownych rozporządzeń, obwieszczeń, zarządzeń i pism RDLP we Wrocławiu w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych i wartości wskaźników minimalnych (W_{sk}). Ustala się jednak, że ustalona stawka nie może być niższa od stawki czynszu ustalonej na dzień zawierania umowy dzierżawy oraz stawki czynszu dzierżawnego za okres poprzedni.

Przykład formuły waloryzacyjnej:

$$S_{BR} = S_{PR} \times ((O_e \times W_{sk}) / (O_{ep} \times W_{skp})) = [S_{PR} \times ((0,66 \times 4,18) / (0,64 \times 3,76))] = S_{PR} \times (2,7588 / 2,4064) = S_{PR} \times 1,1464$$

gdzie:

 S_{BR} – zwaloryzowana wysokość stawki jednostkowej czynszu rocznego netto [zł/ 1m²], S_{PR} – wysokość stawki jednostkowej czynszu rocznego netto [zł/ 1m²] obowiązującej w poprzednim roku kalendarzowym (wartość która podlega waloryzacji), O_e – stawka opłaty eksploatacyjnej danej kopaliny określona na podstawie przepisów art. 134 i 136 ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Na dzień 02.06.2020 r. - dla piasków i żwirów wg M.P. 2020.894 z dnia 06.10.2020 r. to 0,66 (rok bieżący), W_{sk} – wskaźnik krotności opłaty eksploatacyjnej wyliczony dla danego rodzaju kopaliny (wg. Zarządzenia nr 23 z dnia 16.03.2012 r. zmieniającego Zarządzenie nr 77 z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie wprowadzenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów na potrzeby eksploatacji kopalni z późn. zm.) ustalony jako minimalny na szczęblu Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu. Minimum na dzień ogłoszenia przetargu wynikające z pisma ZS.2215.1.2020 z dnia 13.07.2020 roku dla piasków i żwirów to 4,18 (rok bieżący); O_{ep} – stawka opłaty eksploatacyjnej danej kopaliny określona na podstawie przepisów art. 134 i 136 ustawy Prawo geologiczne i górnicze - dla piasków i żwirów wg M.P. 2019.927 z dnia 03.10.2019 r. to 0,64 (w poprzednim roku),

W_{skp} – wskaźnik krotności opłaty eksploatacyjnej wyliczony dla danego rodzaju kopaliny (wg. Zarządzenia nr 23 z dnia 16.03.2012 r. zmieniającego Zarządzenie nr 77 z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie wprowadzenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów na potrzeby eksploatacji kopaliny z późn. zm.) ustalony jako minimalny na szczeblu Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu - dla piasków i żwirów wynikający z pisma ZS.2215.1.2019 z dnia 27.06.2019 roku dla piasków i żwirów to 3,76 (w poprzednim roku).

3. Roczny czynsz będzie płatny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Faktura zostanie wystawiona do dnia 31 marca każdego roku, z uwzględnieniem stawki VAT obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Faktura będzie płatna przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. nr 68 2030 0045 1110 0000 0082 4060. Płatność uznaje się za uregulowaną w terminie pod warunkiem zaksięgowania wpływu na rachunku bankowym Nadleśnictwa.
4. Faktury VAT wystawiane będą przez Wydierżawiającego zgodnie z obowiązującym przepisami prawa.
5. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. W czasie obowiązywania przyrzeczonej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.
7. Przed zawarciem umowy przyrzeczonej Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie wpłacić Wydierżawiającemu kaucję zabezpieczającą należności z tytułu umowy w wysokości dwukrotności czynszu rocznego brutto ustalonego na dzień podpisania przyrzeczonej umowy.
8. Przed zawarciem niniejszej umowy Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie wpłacić Wydierżawiającemu kaucję zabezpieczającą należności z tytułu korzystania z wynikających z niej praw w wysokości trzykrotności czynszu rocznego brutto ustalonego na dzień podpisania niniejszej umowy. (tj. kwota zł)
9. Po zawarciu przyrzeczonej umowy dzierżawy Wydierżawiający zobowiązuje się zwrócić określoną w § 6 ust 8 kaucję zabezpieczającą po wskazaniu pisemnym przez Dzierżawcę numeru rachunku bankowego. Zwrotu Wydierżawiający dokona w terminie 7 dni od daty otrzymania ww. pisma zawierającego numer rachunku bankowego.

§7

1. Przyrzeczonej umowie dzierżawy zostanie zawarta na czas określony, jednak nie dłużej niż na okres ważności koncesji i zakończenia rekultywacji i nie krótszy niż do protokolarnego zwrotu zrehabilitowanych o kierunku leśnym gruntów przy tym zdalnych do prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej przy zachowaniu możliwości pełnego jego wykorzystania wraz z zapewnionym odpowiednim dojazdem do nich.

2. Prawa i obowiązki stron wynikające z umowy dzierżawy wygasają z dniem protokolarnego przyjęcia zrehabilitowanego przedmiotu dzierżawy, z wyjątkiem obowiązków Dzierżawcy, z tytułu opłat i zobowiązań umownych wynikających z zapisu § 5 ust. 14 niniejszej umowy.

§ 8

Dzierżawca z tytułu zawartej umowy dzierżawy ponosić będzie całkowitą odpowiedzialność wynikającą z prowadzenia eksploatacji złoża.

§ 9

1. W przypadku niezrealizowania przez Przyszłego Dzierżawcę w terminie 24 miesiące czynności formalno – prawnych określonych w § 3 niniejszej umowy, warunkujących zawarcie umowy przyrzeczonej, Przyszły Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości trzykrotnego czynszu rocznego za całą powierzchnię określoną według zasad wynikających z § 6 ust. 1 umowy. Na dzień zawarcia umowy kwota ta wynosi zł. Przyszły dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie tej kwoty z określonego w § 6 ust. 8 z zabezpieczenia niniejszej umowy.
2. W przypadku nie zawarcia docelowej umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego przyszły Dzierżawca nie ma uprawnienia do dochodzenia naprawy roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych ani naprawienia szkód wynikających z nie zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy.

§ 10

Przyszły Dzierżawca nie może w całości lub w części przenosić jakichkolwiek praw i obowiązków z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego.

§ 11

1. Przyszły Dzierżawca ma obowiązek zawiadamiać Wydierżawiającego o każdej zmianie swego adresu.
2. W razie zaniedbania obowiązku określonego w ust.1, pisma przesłane na adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone w momencie nadania na pocztę lub kurierowi.
3. Przyszły Dzierżawca wyraża zgodę, aby dane podane w treści niniejszej umowy zostały zapisane na nośnikach danych dla celów administrowania nieruchomościami pozostającymi w zarządzie Wydierżawiającego.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.
2. Ewentualne kwestie sporne jakie mogą powstać na tle wykonywania postanowień umowy strony będą starały się rozwiązywać w drodze polubownej, a w przypadku nie

dojścia do porozumienia będą one rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego, według prawa i procedury polskiej.

3. Wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 13

Załącznikami do umowy stanowiącymi jej integralną część jest:

- 1) Fragment aktualnej mapy o treści mapy gospodarczej Nadleśnictwa Bolesławiec obejmujący wydzielenia leśne położone w granicach oddziału 558 pododdział *a* oraz *b*.
- 2) mapa w skali 1:5000 załączona do wniosku Zarządu Gminy Bolesławiec z dnia 13.12.1996 r. zaopiniowanego pozytywnie przez Wojewodę Jeleniogórskiego pismem z dnia 21.02.1997 r. znak OSLs -6112/41/97, która jest integralną częścią zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa ZS-B-2120/38/97 z dnia 19.03.1997 r. (określanej jako „zał. mapa”).
- 3) ogłoszenie o przetargu, dokumenty i oświadczenia Przyszłego Dzierżawcy oraz protokół z przetargu.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Integralną część umowy stanowi ogłoszenie o przetargu i oferta Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

PRZYSZŁY DZIERŻAWCA