

PROJEKT
UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu roku w Jugowie pomiędzy:

Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Jugów, z siedzibą w Jugowie przy ulicy Głównej 149
NIP 885-00-07-180; REGON 931023948

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Sławomira Karwowskiego

zwanym w treści umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

.....

NIP REGON

zwanym w treści umowy **DZIERŻAWCĄ**, reprezentowanym przez:

prezesa -

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Nadleśnictwa Jugów nieruchomości o powierzchni ewidencyjnej ha, położonej w granicach działki ewidencyjnej nr 323 w obrębie ewidencyjnym 0011 Tłumaczów, 125 Gmina Radków – obszar wiejski. Dla powyższych nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW2K/00012386/2.

Adres leśny: obręb leśny 1-Jugów, Leśnictwo 04-Zdrojowisko, oddział 216, w pododdziałach:

.....

Mapka gospodarcza z naniesionym gruntem do dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wydzierżawiający oddaje za zgodą Dyrektora RDLP we Wrocławiu, z dnia zn. spr.:, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę grunt leśny określony w § 1 ust. 1 umowy, o powierzchni ogólnej ha.

3. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radków (dalej mpzp) grunty objęte umową dzierżawy są przeznaczone na cele powierzchniowej eksploatacji złoża. Wypis z mpzp Gminy Radków oraz rysunek planu mpzp dla terenu złoża melafiru „Tłumaczów – Wschód” stanowią załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

4. Na wydzierzawionym gruncie Dzierżawca ma prawo wydobywania **melafiru** ze złoża Tłumaczów - Wschód, w oparciu o uzyskaną koncesję oraz zabezpieczenia terenu i składowania nadkładu.
5. Umowną datą przekazania gruntów w dzierżawę, Strony zgodnie określają na dzień komisyjnego okazania trwale oznaczonych granic gruntów udostępnionych do dzierżawy, po uprawomocnieniu się decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu o wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych.
6. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Dzierżawca będzie użytkował przedmiot dzierżawy zgodnie z decyzją Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalającą na wyłączenie z produkcji przedmiotowych gruntów leśnych (zgodnie z Decyzją Starosty Kłodzkiego o kierunkach rekultywacji) oraz obowiązującym prawem górniczym i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu.
2. W terminie do 30 dni od faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji, Dzierżawca jest zobowiązany, na własny koszt, do przygotowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia zmiany rodzaju użytku z Ls na **K** w Państwowej Ewidencji Gruntów i Budynków, zgodnie z decyzją dyrektora rdLP na wyłączenie gruntów z produkcji i przedłożenia jej do akceptacji w Nadleśnictwie. Wniosek o zmiany zostanie złożony przez Dzierżawcę w Starostwie Powiatowym w Kłodzku.
3. Po zakończeniu eksploatacji złoża Dzierżawca zrekultywuje grunt w kierunku leśnym.
4. W terminie do 6 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć Wydzierżawiającemu następujące dokumenty:
 - a) egzemplarz obowiązującej koncesji na wydobywanie melafiru ze złoża „Tłumaczów-Wschód”, która będzie stanowić załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
 - b) decyzję właściwego starosty ustalającą leśny kierunek rekultywacji dla dz. 323 w Tłumaczowie, która będzie stanowić załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
5. Nie przedłożenie przez Dzierżawcę, któregośkolwiek z dokumentów w terminie wskazanym w §2 ust. 4 skutkuje wygaśnięciem umowy dzierżawy, z upływem tego terminu, bez prawa do formułowania jakichkolwiek roszczeń przez Dzierżawcę względem Wydzierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca na swój koszt i swoim staraniem dokona wylesienia dzierżawionego terenu leśnego, włącznie z sortymentacją i zrywką pozyskanego drewna do miejsca umożliwiającego jego wywóz. Nad optymalizacją procesu nadzór będzie sprawował leśniczy leśnictwa Zdrojowisko.
2. Całość drewna pozyskanego na wydzierżawionym terenie stanowi własność Nadleśnictwa Jugów.
3. Dzierżawca pisemnie poinformuje Wydierżawiającego o planowanym terminie rozpoczęcia prac związanych z pozyskaniem drewna na dzierżawionej powierzchni.
4. Osobą upoważnioną przez Wydierżawiającego do kontaktów z Dzierżawcą w sprawie bieżącego ustalania zakresu oraz technologii tych prac jest zastępca nadleśniczego.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, do dnia obowiązywania koncesji, o której mowa w § 2 ust. 4 pkt a).
2. Wygaśnięcie czasu obowiązywania umowy dzierżawy może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:
 - a) wydania przez starostę decyzji uznającej rekultywację gruntów w kierunku leśnym za zakończoną, w myśl decyzji o której mowa w § 2 ust. 4 pkt b).
 - b) po uprawomocnieniu się decyzji o której mowa w § 4 ust. 2 pkt. a), Dzierżawca na własny koszt przygotowuje dokumentację niezbędną do przeprowadzenia zmiany rodzaju użytku na Ls w Państwowej Ewidencji Gruntów i Budynków i przedłoży ją do akceptacji w Nadleśnictwie. Wniosek o zmianę użytku zostanie złożony w Starostwie Powiatowym w Kłodzku przez Dzierżawcę.
 - c) po wprowadzeniu zmian w Państwowej Ewidencji Gruntów i Budynków, grunt zostanie zwrotnie przekazany Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 5

1. Czynsz dzierżawny za rok kalendarzowy ustala się na kwotę zł netto (słownie:) powiększony o obowiązujący podatek VAT.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu za każdy rok kalendarzowy z góry na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT, w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury.
 - a) Faktura Vat będzie wystawiana w terminie do 30 czerwca.

b) W przypadku obowiązywania umowy przez okres krótszy niż rok kalendarzowy, Wyzierzawiający naliczy kwotę czynszu dzierżawnego określonego w § 5 ust. 1 proporcjonalnie do okresu dzierżawy. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok obowiązywania umowy dzierżawy będzie płatny w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wyzierzawiającego.

3. Zapłata za czynsz dzierżawny regulowana będzie przelewem na rachunek bankowy Wyzierzawiającego, wskazany na fakturze VAT.

4. Czynsz podlegał będzie waloryzacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja następować będzie jeden raz w roku, tylko w przypadku gdy ww. wskaźnik będzie osiągał wartość dodatnią, po jego ogłoszeniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim i nie wymaga ona zmiany umowy w formie aneksu.

5. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w roku 2023 .

6. W przypadku zalegania z płatnościami Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wyzierzawiającemu należne odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych. Z chwilą nabycia prawa do odsetek, Wyzierzawiającemu przysługuje rekompensata, o której mowa w art. 10 ustawy z dn. 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 424 ze zm.).

7. Czynsz dzierżawny płatny jest do momentu protokolarnego zwrotnego przekazania gruntów Wyzierzawiającemu, po spełnieniu obowiązków o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszej umowy.

8. Począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu wejścia umowy w życie Dzierżawca, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości od gruntów objętych umową.

9. Celem zabezpieczenia roszczeń Wyzierzawiającego związanych z niniejszą umową, w tym z tytułu czynszu dzierżawnego i innych opłat oraz należności, do ponoszenia których Dzierżawca zobowiązany jest prawem lub niniejszą umową wraz ze stosownymi odsetkami, oraz rekompensatą, o której mowa w ust. 6, Dzierżawca przedłożył Wyzierzawiającemu przed podpisaniem niniejszej umowy weksel in blanco z podpisem złożonym w obecności Wyzierzawiającego, wraz z wypełnioną deklaracją wystawcy weksla in blanco.

§ 6

1. Dzierżawca dołoży wszelkich starań, aby poza granicami gruntu wyłączzonego z produkcji nie dopuścić do powstania szkód górniczych.

2. W przypadku zaistnienia szkód górniczych poza granicami gruntu wyłączonego z produkcji, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego naprawienia szkody lub doprowadzenia do formalnego wyłączenia uszkodzonego gruntu z produkcji. Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wydierżawiającego o powstaniu szkód na gruntach nieobjętych dzierżawą.

3. Przy prowadzeniu działalności na dzierżawionym gruncie, Dzierżawca zobowiązany jest bezwzględnie przestrzegać przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie przyrody, prawa ochrony środowiska, ustawy o odpadach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o lasach, przepisów przeciwpożarowych oraz innych przepisów ogólnie obowiązujących.

4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na dzierżawiony grunt w celu przeprowadzenia kontroli prawidłowego wykonywania Umowy.

§ 7

Za uprzednią zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, Dzierżawca może zbyć prawa do dzierżawy gruntów wyłączonych z produkcji leśnej, wówczas jednak obowiązek uiszczania rocznego czynszu dzierżawy oraz pozostałych zobowiązań wraz z powstałymi zaległościami i obowiązkiem rekultywacji gruntów przechodzi na nabywcę z zastosowaniem przepisów art. 12 ust 3 i 4 ustawy z dnia 03.02.1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 8

1. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku dopuszczenia się przez Dzierżawcę opóźnienie z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż trzy miesiące, pomimo wcześniejszego uprzedzenia Dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zaistnienia konieczności wynikających z przepisów o reprivatyzacji lub innych przepisów powszechnie obowiązujących,
 - b) utraty Koncesji przez Dzierżawcę,
 - c) innego ciężkiego naruszenia postanowień Umowy przez Dzierżawcę, w tym zajęcia bez podstawy prawnej terenu wykraczającego poza przedmiot dzierżawy, zanieczyszczenia przedmiotu dzierżawy bądź gruntów do niego przyległych,

- d) gdy Nieruchomość stanie się niezbędna Skarbowi Państwa;
- 3. Dzierżawca ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) utraty Koncesji,
 - b) faktycznego zaprzestania eksploatacji Złoża,
 - c) jeżeli Nieruchomość stanie się zbędna dla niego do eksploatacji Złoża;
- 4. Rekultywację gruntu stanowiącego przedmiot umowy należy zakończyć przed upływem terminu wypowiedzenia.
- 5. Z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 2, jeśli po okresie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy nie nastąpi protokolarny zwrot przedmiotu dzierżawy, w szczególności wobec niezakończenia rekultywacji gruntu, za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 30 % ostatniej stawki rocznej czynszu brutto za cały Przedmiot dzierżawy, przy czym rekultywację uznaje się za zakończoną w dniu uprawomocnienia się decyzji właściwego organu uznającej rekultywację za zakończoną. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywistej szkody. Kara umowna zostanie powiększona o wartość należnych świadczeń publiczno-prawnych związanych z korzystaniem z Nieruchomości (w tym podatku od nieruchomości). Zapłata kary umownej przez Dzierżawcę nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego do zapłaty. W przypadku opóźnienia w płatności należności, o których mowa w niniejszym ustępie stosuje się §5 ust. 6 Umowy.

§ 9

Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy, jeżeli Starosta wyda decyzję uznającą rekultywację gruntów w kierunku leśnym za zakończoną i Dzierżawca uzna, że dalsze korzystanie z gruntu jest dla niego niecelowe oraz spełnieni obowiązki opisane w § 4 ust 2.

§ 10

Umowa wchodzi w życie po dacie uprawomocnienia się decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalającej na wyłączenie z produkcji gruntów leśnych, z dniem protokolarnego przekazania gruntów.

§ 11

1. Dzierżawca oświadcza, że w stosunku do Dzierżawcy nie toczy się postępowanie upadłościowe, że Dzierżawca nie jest stroną postępowania układowego, restrukturyzacyjnego ani też nie został postawiony w stan likwidacji. Ponadto Dzierżawca oświadcza, że nie ma żadnych zaległości podatkowych ani zaległości wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ani też nie jest w zwłoce z wykonaniem swych zobowiązań i nie istnieją żadne prawne i faktyczne przeszkody uniemożliwiające należyte wykonywanie przez Dzierżawcę zobowiązań wynikających z zawarcia i realizacji niniejszej umowy dzierżawy, w tym w zakresie zobowiązań ustalonych w decyzjach regulujących kwestie wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, wydawanych w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz.1161 ze zm.).
2. Dzierżawca oświadcza, że został uprzedzony przez Wydierżawiającego o obowiązkach wynikających z art. 11 i 12 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz.1161 ze zm.) i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy o lasach.

§ 13

Wszelkie załączniki stanowią integralną część umowy.

§ 14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 15

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu przed właściwym, dla siedziby Wydierżawiającego sądem powszechnym.

§ 16

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

RADCA PRAWNY

Paulina Siwiec


Nadleśniczy
Sławomir Karwowski

Załączniki:

1. Mapka gospodarcza
2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radków oraz rysunek mpzp dla terenu złoża melafiru „Tumaczów-Wschód”
3. Protokół zdawczo-odbiorczy
4. Decyzja nr – koncesja na wydobywanie
5. Decyzja Starosty Kłodzkiego