

**UMOWA PRZYRZECZENIA ZAWARCIA UMOWY DZIERŻAWY
Nr NSP.....P.....2024**

w dniu roku w Jaworze pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Jawor z siedzibą w Jaworze, ul. Myśluborska 3, 59 – 400 Jawor, reprezentowanym przez:

1. Nadleśniczego - Piotra Wierzbickiego

zwanym treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

Firmą z siedzibą w, ul.; wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy pod numerem KRS:, REGON:; NIP:, reprezentowaną przez:

1. -
2. -

zwaną w treści umowy „Przyszłym Dzierżawcą”:

Po uzyskaniu na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 ze zmianami) zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu Nr ZL.2217.1.3.2024 z dnia 27.02.2024 r., w wyniku i na warunkach przeprowadzonego przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego dnia, została zawarta umowa następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający zobowiązuje się zawrzeć z Przyszłym Dzierżawcą umowę dzierżawy na udostępnienie n/w nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, położonych w obrębie leśnym Bolków, w oddziałach 73, 75 i 76 Leśnictwa Mysłów, granicach działek ewidencyjnych wskazanych w tabeli:

Nr otworu wiertniczego	Adres administracyjny	Adres leśny	Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia dzierżawy (ha)
1	02-05-025-0004	13-10-2-08-73-c-00	762	Ls	0,1000
2	02-05-025-0004	13-10-2-08-76-f-00	749	Ls	0,1000
3	02-05-025-0004	13-10-2-08-75-d-00	750	Ls	0,1000
Razem					0,3000

2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać w dzierżawę na rzecz Przyszłego Dzierżawcy nieruchomości wskazane w ust. 1 w celu legitymowania się prawem do terenu umożliwiającym podmiotowi gospodarczemu – Przyszłemu Dzierżawcy, rozpoczęcie wymaganych prawem czynności zmierzających do wydobywania kopalin.
3. Ustalenie powierzchni gruntów przeznaczonych do wydierżawienia w celu eksploatacji kopalin, o których mowa w ust.1, oznaczenie ich granic na mapie gospodarczej Nadleśnictwa Jawor w skali 1 : 5 000, a także w terenie, nastąpi po dokonaniu dodatkowych ustaleń między Stronami, po zakończeniu procedur związanych z poszukiwaniem złóż,

60

podpisaniem umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego, podpisaniem umowy dzierżawy w celu eksploatacji kopalni i po uzyskaniu przez Przyszłego Dzierżawcę koncesji na wydobywanie kopalni.

§2

1. Zawarcie umowy dzierżawy, o której mowa w §1 ust. 1 będzie możliwe po spełnieniu przez Przyszłego Dzierżawcę następujących warunków:
 - a) przeprowadzenie przez Przyszłego Dzierżawcę robót geologicznych obejmujących prace z zakresu poszukiwania rud miedzi i złota oraz towarzyszących im pierwiastków ziem rzadkich;
 - b) udokumentowanie w/w złoża oraz uzyskanie przez Przyszłego Dzierżawcę decyzji zatwierdzającej sporządzoną dokumentację geologiczną;
 - c) zawarcie przez Przyszłego Dzierżawcę z właściwym organem wykonującym uprawnienia Skarbu Państwa, umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego;
 - d) uzyskanie przez Przyszłego Dzierżawcę koncesji na wydobywanie kopalni – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zmianami);
 - e) uzyskanie decyzji Ministra do spraw środowiska, wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - f) przeznaczenie gruntów leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne (w oparciu o zgodę, o której mowa w ust. 1e), co jest związane z podjęciem przez właściwy organ samorządu terytorialnego uchwały o zmianie przeznaczenia gruntu leśnego – art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - g) uzyskanie przez Przyszłego Dzierżawcę decyzji Starosty Jaworskiego, określającej kierunek rekultywacji oraz podmiot zobowiązany rekultywację przeprowadzić – zgodnie z art. 20 oraz art. 22 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - h) uzyskanie przez Przyszłego Dzierżawcę decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalającej na trwałe/nietrwałe wyłączenie gruntów z produkcji – zgodnie z art. 5 i art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Przyszły Dzierżawca zobowiązany do przedłożenia Wydzierżawiającemu niezwłocznie po wydaniu przez właściwy organ i otrzymaniu (nie później niż w terminie 14 dni) koncesji na wydobywanie kopalni, decyzji nakładającej obowiązek rekultywacji oraz decyzji Dyrektora RDLP we Wrocławiu zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji.

§3

1. Wymienione w §2 ust. 1 dokumenty należy uzyskać i przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminie do 24 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. Przedłożenie wszystkich wymienionych w §2 ust.1 dokumentów i ich pozytywna weryfikacja uprawnia Strony do zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż niewypełnienie przez Przyszłego Dzierżawcę jednego z obowiązków określonych w §2 w terminie określonym w §3 ust. 1 spowoduje wygaśnięcie

niniejszej umowy przyrzeczenia i przepadek na rzecz Wydierżawiającego całego, wynikającego z §5 ust.9, zabezpieczenia.

4. W przypadku gdy z przyczyn niezależnych od Przyszłego Dzierżawcy (leżących po stronie organów administracji publicznej) nie jest możliwe dotrzymanie wskazanego terminu, Strony dopuszczają możliwość przedłużenia tego terminu. Uzasadniony pisemny wniosek Przyszłego Dzierżawcy, winien być złożony nie później niż 1 miesiąc przed upływem wskazanego w punkcie 1 terminu.

Przedłużenie terminu nie może przekraczać okresu trzech lat od daty podpisania niniejszej umowy przyrzeczenia.

5. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w przypadku:
 - a) faktycznego zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej;
 - b) otwarcia postępowania upadłościowego, likwidacyjnego itp.;
 - c) nie uzyskania koncesji na wydobywanie kopalin.

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 §5 ust.9 niniejszej umowy. Wydierżawiający obciąży tymi zobowiązaniami Przyszłego Dzierżawcę pobierając proporcjonalną kwotę z kaucji zabezpieczającej określonej w §5 ust.9. Przyjmując za zasadę, że za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania niniejszej umowy będzie to zaokrąglona do pełnych złotych 1/8 część kwoty określonej w §5 ust.9 niniejszej umowy (na dzień zawarcia niniejszej umowy kwota ta wynosi zł za każdy rozpoczęty kwartał).

§4

1. Docelowa umowa dzierżawy zawarta zostanie w terminie 30 dni od dnia przedłożenia Wydierżawiającemu wszystkich wymaganych niniejszą umową dokumentów.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi po zawarciu umowy dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron umowy.

Przekazywanie gruntów leśnych Przyszłemu Dzierżawcy na cele eksploatacji kopalin będzie mogło nastąpić wyłącznie w oparciu o ostateczne decyzje dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalające na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji, wydane w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Dzierżawca zobowiązany będzie własnym staraniem i na własny koszt wyznaczyć geodezyjnie, trwale oznaczyć, a także utrzymywać stałą czytelność granic przedmiotu dzierżawy. Dokumentację z geodezyjnego wyznaczenia należy przekazać Wydierżawiającemu.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie 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.

5. Na Dzierżawcy ciążyć będzie obowiązek zdjęcia i zgromadzenia, na swój koszt wierzchniej warstwy gleby, która zostanie wykorzystana do rekultywowania gruntów wyłączonych z produkcji.
6. Po zakończeniu eksploatacji złoża Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia rekultywacji o kierunku leśnym obszaru objętego eksploatacją. Projekt rekultywacji należy uzgodnić z Wydierżawiającym.
7. Dzierżawca będzie dzierżawił nieruchomość z przeznaczeniem na wydobycie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zmianami) w treści obowiązującej w dniu zawarcia umowy i podczas eksploatacji.
8. Dzierżawca zobowiązany będzie do rekultywacji dzierżawionych gruntów w określonym kierunku (zgodnym z decyzją Starosty), 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.
9. W przypadku nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku rekultywacji gruntów (w całości lub części) Dzierżawca będzie zobowiązany do dalszej dzierżawy gruntu i ponoszenia kosztów czynszu w wysokości 1/2 stawki określonej na cele „eksploatacji kopalin” w §5 ust. 2.

W przypadku nie zakończenia rekultywacji w terminie 5 lat od upływu terminu/wygaśnięcia koncesji - dodatkowo przepadnięciu na rzecz Wydierżawiającego ulega kaucja §5 ust.8.

10. Korzystanie z gruntów Skarbu Państwa nie może naruszać przepisów prawa. Dzierżawca zobowiązany będzie do ścisłego przestrzegania na terenie dzierżawionej nieruchomości i nieruchomości przyległych obowiązujących aktów prawnych, w tym: ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, prawa ochrony środowiska, o odpadach, przepisów przeciwpożarowych, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko czy prawa geologicznego i górniczego.

§5

1. W przypadku zawarcia umowy dzierżawy (przyrzeczonej niniejszą umową) Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia Wydierżawiającemu rocznego czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości.
2. Wysokość rocznego czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości zajętej dla potrzeb eksploatacji kopalin liczona będzie wg wzoru:

$$S_e = P (m^2) \times O_e(zł) \times W$$

gdzie:

- S_e stawka czynszu za dzierżawę 1 m² gruntu dla potrzeb eksploatacji
 P powierzchnia wydierżawionych gruntów w m²
 O_e stawka opłaty eksploatacyjnej danej kopaliny określona na podstawie art. 136 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze
 W wskaźnik krotności opłaty eksploatacyjnej zaproponowany w przeprowadzonym postępowaniu przetargowym

Wp

3. Wysokość rocznego czynszu będzie ulegać zmianie w kolejnych latach wraz ze zmianą stawki opłaty eksploatacyjnej (O_e), dokonywaną na podstawie przepisów art. 134 i 136 ustawy prawo geologiczne i górnicze, po uprzednim przesłaniu informacji o zmianie wysokości czynszu, bez konieczności sporządzania aneksu.
4. Do ustalonego czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wartościach wynikających z przepisów obowiązujących w dniu wystawienia faktury.
5. W roku zawarcia umowy czynsz z tytułu dzierżawy nieruchomości, płatny będzie po tym, jak decyzja Dyrektora RDLP zezwalająca na wyłączenie gruntów z produkcji stanie się ostateczna. Faktura zostanie wystawiona w terminie 30 dni od dnia w którym w/w decyzja stanie się ostateczna. Faktura będzie płatna w terminie 14 dni od daty jej otrzymania przelewem na rachunek bankowy Nadleśnictwa Jawor w banku BGŻ Legnica nr 71 2030 0045 1110 0000 0012 2890.
6. W latach następnych umowy czynsz roczny z tytułu dzierżawy nieruchomości, płatny będzie z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na rachunek bankowy Nadleśnictwa Jawor w banku BGŻ BNP Paribas Oddział Legnica nr 71 2030 0045 1110 0000 0012 2890. Faktura zostanie wystawiona do dnia 15 marca każdego roku.
7. Płatność uznaje się za uregulowaną w terminie pod warunkiem zaksięgowania wpływu środków na rachunek bankowy Nadleśnictwa. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wyzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Przed zawarciem umowy przyrzeczonej Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do wpłacenia Wyzierżawiającemu kaucji zabezpieczającej należności z tytułu umowy w wysokości rocznego czynszu brutto ustalonego na dzień podpisania umowy przyrzeczonej.
9. Przed zawarciem niniejszej umowy Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie wpłacić Wyzierżawiającemu kaucję zabezpieczającą należności z tytułu korzystania z wynikających z niej praw w wysokości jednorazowego czynszu brutto za dzierżawę gruntów o pow. 0,3000 ha na cele związane z przeprowadzeniem robót geologicznych, ustalonego na dzień podpisania niniejszej umowy (tj. kwota zł).
10. Po zawarciu przyrzeczonej umowy dzierżawy Wyzierżawiający zobowiązuje się zwrócić określoną w § 5 ust 9 kaucję zabezpieczającą po wskazaniu pisemnym przez Dzierżawcę numeru rachunku bankowego. Zwrotu Wyzierżawiający dokona w terminie 7 dni od daty otrzymania ww. pisma zawierającego numer rachunku bankowego
11. W czasie obowiązywania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego, wszystkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym także podatku od nieruchomości.

§6

1. Przyrzeczona umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony, jednak nie dłuższy niż okres ważności koncesji i zakończenia rekultywacji i nie krótszy niż do protokolarnego zwrotu zrehabilitowanych gruntów.
2. Prawa i obowiązki Stron wynikające z umowy dzierżawy wygasają z dniem protokolarnego zwrotu zrehabilitowanego przedmiotu dzierżawy, z wyjątkiem obowiązków Przyszłego Dzierżawcy z tytułu opłat i zobowiązań.
3. W przypadku zmiany Dzierżawcy – po zmianie właściciela (sprzedaży) przedsiębiorstwa dzierżawiącego grunty, co do których Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we

Wrocławiu w oparciu o przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wydał decyzję zezwalającą na trwałe/nietrwałe wyłączenie gruntów z produkcji:

- a) w przypadku gruntów niewyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciężych będzie na nabywcy przedsiębiorstwa, który wyłączył grunt z produkcji; Zbywający przedsiębiorstwo jest zobowiązany uprzedzić nabywcę przedsiębiorstwa o tym obowiązku,
- b) w przypadku gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa; Zbywający przedsiębiorstwo jest zobowiązany uprzedzić nabywcę przedsiębiorstwa o tym obowiązku

§7

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

§8

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

§9

1. Przyszły Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić Wyzierżawiającego o każdej zmianie swego adresu.
2. W razie zaniedbania obowiązku określonego w pkt 1, pisma przesłane na adres wskazany, uważa się za doręczone w momencie nadania na pocztę (data stempla pocztowego).

§10

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez Strony niniejszej umowy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Ewentualne kwestie sporne, jakie mogą powstać na tle wykonywania postanowień umowy Strony będą się starały rozwiązywać w drodze polubownej, a w przypadku nie dojścia do porozumienia będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca zawarcia umowy.

§ 13

Umowa niniejsza zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

PRZYSZŁY DZIERŻAWCA:

Urszula Waganiak
Radca PRAWNY
nr wpisu WL/LG/489