

Świerczów, 23.05.2022 r.

Zn.spr.: ZG.2217.16.2021

**Umowa przedwstępna
dzierżawy nieruchomości
znak. spr. ZG.2217.16.2021**

zawarta w Świerczowie w dniu 2022 r. na podstawie:

- zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie z dnia 04 listopada 2021 r., znak sprawy ZS.2217.213.2021;
- wyniku przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego zgodnie z Decyzją Nadleśniczego Nadleśnictwa Kolbuszowa z dnia 23.05.2022 r., znak spr. ZG.2217.16.2022;

pomiędzy:

a) Skarbem Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwem Kolbuszowa, Świerczów 138,36-100 Kolbuszowa, NIP: 814-00-02-291, REGON: 690027094, zwanym dalej Wydierżawiającym w imieniu którego działa: dr inż. Bartłomiej Peret – Nadleśniczy,

a

b)

.....
Imię ,nazwisko, nazwa, adres, NIP, REGON, KRS

Strony zawierają umowę przedwstępną dzierżawy o następującej treści:

§ 1

1. Nadleśnictwo Kolbuszowa oświadcza że jest zarządcą nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa stanowiących działki ewidencyjne o numerach 1704/1 i 1704/2 położonych w Gminie Cmolas, obręb ewidencyjny Trzęsówka. Dla ww. działek ewidencyjnych prowadzona jest księga wieczysta o numerze: TB1K/00035281/0.



2. Przedmiot przedwstępnej umowy dzierżawy stanowić będą części nieruchomości, o których mowa w ust. 1, szczegółowo opisane w poniższej tabeli:

Lp.	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Adres leśny	Użytek	Powierzchnia do wydzierżawienia w [ha]
1	kolbuszowski	Cmolas	Trzęsówka	1704/1	04-10-1-03-72-c-00	Ls	1,1890
2					04-10-1-03-72-g-00	Ls	1,8165
3				1704/2	04-10-1-03-72-b-00	Ls	8,6841
						RAZEM	11,6896

3. Przebieg oraz konfiguracja granic nieruchomości zostały zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do projektu umowy.
4. Nadleśnictwo Kolbuszowa oświadcza, że nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy, opisana zgodnie z § 1 ust. 2 i powyżej, pozostaje w jego zarządzie, nie ma żadnych wad fizycznych i prawnych, nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, a także nie jest przedmiotem zajęcia egzekucyjnego lub jakichkolwiek stosunków zobowiązaniowych.

§ 2

1. Nadleśnictwo Kolbuszowa zobowiązuje się oddać w dzierżawę, na podstawie umowy przyrzeczonej dzierżawy, na rzecz Dzierżawcy, nieruchomość opisaną zgodnie z § 1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy, w celu legitymowania się prawem do terenu umożliwiającym Dzierżawcy rozpoczęcie wszelkich wymaganych prawem czynności zmierzających do wydobywania kopaliny – piasków eolicznych na wydmach. Wydanie nieruchomości w dzierżawę nastąpi po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Niniejsza umowa upoważnia równocześnie Dzierżawcę do podejmowania czynności formalno - prawnych przed właściwymi organami administracji publicznej, które okażą się niezbędne do uzyskania wszelkich niezbędnych decyzji, zezwoleń, koncesji itp.

§ 3

1. Przyrzeczona Umowa dzierżawy zawarta zostanie w terminie do 24 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy przedwstępnej. Po upływie tego terminu umowa przedwstępna wygaśnie automatycznie, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. W przypadku gdy z przyczyn niezależnych od Stron nie będzie możliwe dotrzymanie powyższego terminu, strony dopuszczają możliwość przedłużenia tego terminu w drodze aneksu do niniejszej umowy.

3. Przedłużenie, w drodze aneksu, terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej dzierżawy ponad 36 miesięcy będzie mogło nastąpić na wniosek Dzierżawcy, umotywowany przyczynami od niego niezależnymi (np. przedłużające się procedury administracyjne). Wydierżawiający jest związany takim wnioskiem dzierżawcy, pod warunkiem, że Dzierżawca przedłoży dowody świadczące o istnieniu ww. przyczyn.
4. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej dzierżawy jest przedłożenie przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie, zezwalającej na nietrwałe wyłączenie gruntów leśnych stanowiących przedmiot umowy z produkcji zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych tj. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1326).

§ 4

Strony ustalają następujące, istotne warunki przyrzeczonej umowy dzierżawy:

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas od dnia jej podpisania do czasu protokolarnego zwrotu powierzchni Wydierżawiającemu po rekultywacji zgodnie z przepisami art. 22 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021 poz. 1326.) oraz zgodnie z decyzją Starosty Kolbuszowskiego w przedmiocie rekultywacji. Rekultywacja zostanie wykonana przez Dzierżawcę zgodnie z postanowieniami § 4 pkt 19-21.
2. Cel dzierżawy – prowadzenie działalności w zakresie poszukiwania, rozpoznawania i eksploatacji kopaliny ze złoża piasków eolicznych.
3. Umowa może zostać rozwiązana:
 - a) za wypowiedzeniem przez Dzierżawcę. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i upływa na koniec miesiąca kalendarzowego
 - b) za wypowiedzeniem przez Wydierżawiającego, w następujących przypadkach:
 1. potrzeby zwolnienia gruntów Wydierżawiającego na potrzeby własne związane z prowadzeniem gospodarki leśnej
 2. wyroku sądu lub decyzji administracyjnej nakładających określone obowiązki w odniesieniu do nieruchomości objętych umową
 3. konieczności zwrotu gruntu byłemu właścicielowi
 4. dokonania zmiany przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennegow tych przypadkach okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i upływa na koniec miesiąca kalendarzowego
 - c) przez Wydierżawiającego bez zachowania okresów wypowiedzenia, w przypadku:

1. oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego
 2. używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z celem dzierżawy i umową
 3. zwłoki Dzierżawcy w zapłacie wymagalnego czynszu ponad 3 miesiące, pomimo wyznaczenia dodatkowego 3 miesięcznego terminu na uiszczenie zaległości
 - d) w drodze odstąpienia przez Dzierżawcę, dokonanego w terminie do 30 dni od podpisania umowy dzierżawy w przypadku nieuzyskania zgody dzierżawców gruntów przyległych na korzystanie z dróg dojazdowych do przedmiotu dzierżawy
4. Czynsz dzierżawny, który obowiązywał będzie w umowie przyrzeczonej zostanie ustalony zgodnie z Zarządzeniem nr 23 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 16 marca 2012 r. (znak: ZS-T-2126-2/12), zmieniającym Zarządzenie nr 77 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie wprowadzenia wytycznych kształtowania stawek czynszu za dzierżawę gruntów dla potrzeb eksploatacji kopaliny (znak: ZS-P-210/20/2009), gdzie stawka czynszu dzierżawy netto rocznie jest ustalana w parciu o wzór:

$$Se = P (m2) \times Oe (zł) \times Wsk$$

gdzie:

Se - stawka czynszu za dzierżawę gruntu dla potrzeb eksploatacji

P – powierzchnia wydierżawionych gruntów w m²

Oe – stawka opłaty eksploatacyjnej danej kopaliny określona na podstawie art. 134 i art. 136 Ustawy Prawo geologiczne i górnicze

Wsk – wskaźnik krotności opłaty eksploatacyjnej wylicytowany w ramach przetargu ustnego nieograniczonego **wynoszący**

5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia stawki czynszu określonej zgodnie z § 4 ust. 4 niniejszej umowy w przypadku, gdy zostanie wydane przez właściwe władze Lasów Państwowych lub przez władze publiczne zarządzenie na mocy, którego ulegnie zwiększeniu wartość wskaźnika krotności opłaty eksploatacyjnej (Wsk), ponad wartość wylicytowaną w ramach przetargu ustnego. Wydierżawiający może w szczególności skorzystać z uprawnienia do takiego wypowiedzenia, w przypadku gdy z treści odpowiedniego zarządzenia wynikać będzie zobowiązanie Nadleśnictwa do podniesienia stawek czynszu dzierżawy. Wypowiedzenie złożone w pierwszych trzech latach kalendarzowych, począwszy od dnia podpisania umowy przyrzeczonej dzierżawy, nie będzie wywoływało skutków prawnych. Okres wypowiedzenia wynosi jeden rok ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Postanowienia niniejszego ust. 5 nie

wpływają w żaden sposób na zasady waloryzacji stawki czynszu, określone w ust. 9.

6. Dzierżawca oświadcza, że:

- a) zapoznał się z Zarządzeniem nr 77 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie wprowadzenia wytycznych kształtowania stawek czynszu za dzierżawę gruntów dla potrzeb eksploatacji kopaliny (znak: ZS-P-210/20/2009) oraz z Zarządzeniem nr 23 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 16 marca 2012 r. (znak: ZS-T-2126-2/12), zmieniającym Zarządzenie nr 77.
- b) akceptuje warunki Zarządzeń
- c) na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się stosować powyższe zarządzenia przy wykonywaniu umowy dzierżawy
- d) na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się stosować inne zarządzenia wydane przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych lub przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie, dotyczące spraw związanych z udostępnianiem gruntów oraz eksploatacją kopalni, pod warunkiem, że treść takich zarządzeń zostanie mu udostępniona w formie pisemnej lub elektronicznej w taki sposób, że będzie mógł zapoznać się z ich treścią

7. Czynsz będzie płacony miesięcznie za każdy rozpoczęty miesiąc z góry w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT, na rachunek wydierżawiającego określony w fakturze. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wydierżawiający zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek ustawowych. Czynsz miesięczny będzie płatny w wymiarze 1/12 części czynszu rocznego.

8. Stawki roczne czynszu określone w umowie przyrzeczonej będą ulegać zmianie wraz ze zmianą wielkości stawek opłat eksploatacyjnych dokonywaną na podstawie przepisów art. 134 i art. 136 Ustawy Prawo geologiczne i górnicze (§5 Zarządzeniem nr 23 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 16 marca 2012 r. (znak: ZS-T-2126-2/12))

9. Czynsz dzierżawny będzie podlegał corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na rok następny. W przypadku, gdy w wyniku tak przeprowadzonej waloryzacji miałyby dojść do obniżenia czynszu, w stosunku do roku poprzedniego, stawka czynszu na rok bieżący pozostaje niezmienną.

10. W ramach umowy dzierżawy Dzierżawca nie będzie miał prawa do korzystania z dróg leśnych, które pozostają w zarządzie Nadleśnictwa Kolbuszowa do celów związanych z eksploatacją kopalni. Dojazd do nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy odbywał się z drogi powiatowej poprzez drogę gminną.

11. Dzierżawca zobowiązuje się oznakować grunty stanowiące przedmiot umowy w sposób trwały, odpowiednimi tablicami informacyjnymi. W szczególności

- Dzierżawca zobowiązuje się oznakowywać poszczególne etapy wyłączenia gruntów z produkcji.
12. Nadleśnictwo zastrzega sobie prawo do wprowadzenia ograniczeń korzystania z udostępnionego Dzierżawcy terenu w przypadkach uzasadnionych wprowadzeniem okresowego zakazu wstępu do lasu, o którym mowa w art. 26 ust 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. O wprowadzeniu ograniczeń, o których mowa powyżej Nadleśnictwo zobowiązuje się poinformować Dzierżawcę w formie telefonicznej w terminie 3 dni od zaistnienia przedmiotowych ograniczeń.
 13. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt zabezpieczyć teren inwestycji w zakresie bezpieczeństwa osób trzecich.
 14. Dzierżawca zobowiązany jest na dzierżawionej nieruchomości zapewnić właściwe warunki bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.
 15. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydierżawiającemu oraz osobom trzecim.
 16. Dla potrzeb wykonania niniejszej umowy, strony ustalają, że w przypadku wystąpienia szkód w mieniu Wydierżawiającego, termin wspólnego określenia rzeczowego zakresu szkód przez strony umowy ustala się do 14 dni od daty otrzymania przez Dzierżawcę zawiadomienia o szkodzie. Określenie wartości wyrządzonych przez Dzierżawcę w mieniu Wydierżawiającego szkód o szacunkowej wartości:
 - a) poniżej 5 tys. zł odbędzie się na podstawie protokołu spisane go przez przedstawicieli obydwu stron,
 - b) powyżej 5 tys. zł, w szczególności w infrastrukturze drogowej, budynkach, budowlach, odbędzie się na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt opinii rzeczoznawcy majątkowego obciąża Dzierżawcę.
 17. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za żadne szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy, zlokalizowanym na przedmiocie dzierżawy, które mogą być wynikiem działania sił przyrody, osób trzecich, niewyraźnego oznakowania lub nieodpowiedniego zabezpieczenia maszyn lub urządzeń.
 18. Dzierżawca zobowiązuje się do poniesienia wszelkich kosztów powstałych w związku z udostępnieniem przedmiotowej nieruchomości, m.in. za sporządzenie wszelkich wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów, kosztów zawarcia umowy, kosztów podatkowych oraz innych kosztów związanych z udostępnieniem przedmiotowej nieruchomości. W przypadku nieuregulowania należności w terminie, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
 19. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zrekultywowania terenu, uzyskania prawomocnej decyzji właściwego

terytorialnie starosty o zakończeniu rekultywacji niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy liczonych od daty złożenia wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron. Za okres od rozwiązania umowy do dnia protokolarnego odbioru nieruchomości Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 150% czynszu dzierżawnego liczonego na podstawie wzoru podanego w § 4 pkt 4.

20. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę rekultywacji terenu i uzyskania prawomocnej decyzji właściwego terytorialnie starosty o zakończeniu rekultywacji w terminie określonych w ust 20, Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości do dnia protokolarnego odbioru nieruchomości w wysokości 150% czynszu dzierżawnego liczonego na podstawie wzoru podanego w § 4 pkt 4.

21. Protokolarne przekazanie terenu wydierżawiającemu nastąpi w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o uznaniu rekultywacji za zakończoną stanie się ostateczna. W przypadku nieprzekazania terenu przez Dzierżawcę mimo wezwania go przez Wydierżawiającego do wydania nieruchomości, Nadleśnictwo dokona jednostronnego przejęcia terenu. Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania wydierżawiającemu inwentaryzacji powykonawczej wraz z klauzulą o przyjęciu do właściwego Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego o którym mowa powyżej.

§ 5

1. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy przedwstępnej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydierżawiającego opłatę w stawce 500,00 zł netto miesięcznie za 1 hektar dzierżawionej powierzchni
2. Opłata będzie płacona miesięcznie za każdy rozpoczęty miesiąc z góry w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT, na rachunek wydierżawiającego określony w fakturze. Za opóźnienie w zapłacie opłaty Wydierżawiający zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek ustawowych.

§ 6

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddadzą rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wdzierżawiającego.
3. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
5. Integralną część umowy stanowią:
 - a) oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu, warunkami przetargu oraz o akceptacji warunków przetargu i akceptacji projektu umowy przedwstępnej dzierżawy
 - b) zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie z dnia 04 listopada 2021 r., znak sprawy ZS.2217.213.2021 na zawarcie umowy przedwstępnej dzierżawy
 - c) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Nadleśnictwo Kolbuszowa danych osobowych (dotyczy wyłącznie osoby fizycznych przystępujących do przetargu)
 - d) mapa z przebiegiem granic nieruchomości przeznaczone do dzierżawy

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Bartłomiej Peret
Nadleśniczy

(podpisano elektronicznie)