

# UMOWA DZIERŻAWY nr .....

Zawarta w dniu ..... r. w pomiędzy

**Nadleśnictwem Miękinia reprezentującym Skarb Państwa** z siedzibą w Miękinii przy ul. Sportowej 2, 55-330 Miękinia, zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez:

1. Waldemara Zarembę – Nadleśniczego,
  2. Sylwię Kosowską – Główny Księgowy;
- zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

..... z siedzibą w ....., wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... pod numerem KRS ....., NIP ....., REGON ....., reprezentowanym przez:

1. ....  
zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

## Preambuła

Zważywszy, że obszar oznaczony w ewidencji gruntów jako działka 356/1 oraz 357 obręb Stróża, gmina Mietków, w części będącej przedmiotem niniejszej umowy, a opisanym w § 1 ust. 1, przeznaczony jest na tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, a Dzierżawca spełnił warunki określone w Umowie przyrzeczenia zawarcia umowy dzierżawy nr ZZ.2217.33.2018 z dnia ....., tj. uzyskał / dokonał:

1. koncesję na wydobycie kopalin ze złoża „Stróża Północ” wydaną przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr ..... z dnia (zn.spr. ....) obowiązującą od dnia .... Tj. od dnia w którym stała się prawomocna do dnia.....;
2. decyzję Starosty Powiatu Wrocławskiego nr ..... z dnia ..... zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z art. 11 w zw. z art. 5 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych [tj. z dnia 26 maja 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161) z póź. zm];
3. decyzję Starosty Powiatu Wrocławskiego nr..... z dnia ..... nakładającą na Dzierżawcę obowiązek rekultywacji gruntów - art. 20 w/w Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
4. pomiaru geodezyjnego gruntów będących przedmiotem ww. umowy oraz wskazał i w czytelny sposób oznakował granice przedmiotu umowy, a dokumentację z ww. czynności przekazał Wydzierżawiającemu.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

## § 1

1. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach [tj. z dnia 22 listopada 2019 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 6)] oraz zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zn.spr. ZS.2217.1.157.2019 z dnia 16 września 2019 r., Wydzierżawiający wydierżawia Dzierżawcy grunt stanowiącą własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Miękinia, położony w granicach następujących działek:

lp	powiat	gmina	obręb	dz. ew.	użytek	KW	leśnictwo	oddz.	powierzchnia [ha]
1	wrocławski	Mietków	Stróża	356/1	RIIIb	WR1S/00 025383/6	Wawrzeńczyce	321c	1,4712
2	wrocławski	Mietków	Stróża	357	RIIIb	WR1S/00 025383/6	Wawrzeńczyce	322d	4,5400

3	wrocławski	Mietków	Stróża	357	PsIV	WR1S/00 025383/6	Wawrzeńczyce	322f	0,5700
4	wrocławski	Mietków	Stróża	357	ŁIII	WR1S/00 025383/6	Wawrzeńczyce	322g	0,7600
Razem:									7,3412

w celu prowadzenia powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego (piaski i żwiry) „Stróża Północ”.

2. Dzierżawca zobowiązany jest eksploatować złożę w granicach dzierżawy, z zachowaniem pasów ochronnych określonych w przepisach szczególnych.
3. Granice nieruchomości, o której mowa w ust. 1 oznaczono na załączonej mapie gospodarczej, która jest integralną częścią niniejszej umowy.
4. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez Dzierżawcę.
5. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia podpisania umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik do niniejszej umowy.
6. Zwrot przez Dzierżawcę dzierżawionego gruntu, nastąpi w formie protokolarnej.
7. Dzierżawca, stosownie do zapisów art. 22 ust. 2, w związku z art. 20 ust. 2 pkt. 1 Ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne [tj. z dnia 8 października 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052), ze zm.] zobowiązuje się na własny koszt zgłaszać właściwemu sąroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie do 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian.
8. W terminie 30 dni od dnia zgłoszenia zmian, o których mowa w ust. 7, Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić o tym Wydierżawiającego, załączając jednocześnie potwierdzenie złożenia wniosku o dokonanie zmian, wraz z kompletną dokumentacją geodezyjną.

## § 2

1. Ustala się czynsz miesięczny płatny z góry za dzierżawę gruntu w wysokości ..... zł tj. wg stawki jednostkowej .....zł netto za 1 m<sup>2</sup>. Stawka miesięczna czynszu będzie waloryzowana przez Nadleśnictwo raz w roku, począwszy od roku ....., w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Stawka czynszu dzierżawy ustalona została w drodze postępowania przetargowego i stanowi zwaloryzowaną o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, za okres obowiązywania umowy przyrzeczenia, wartość czynszu miesięcznego zaproponowanego przez Dzierżawcę (załącznik w postaci dokumentów z przetargu).
3. Ustala się, że czynsz za dzierżawę gruntu liczony będzie za pełne miesiące, począwszy od dnia zawarcia umowy.
4. Zapłata czynszu uiszczona zostanie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury, na której każdorazowo podany będzie numer konta bankowego Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty faktury w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
5. Czynsz powiększa się o podatek VAT w wysokości ustawowej.
6. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą lub drogą elektroniczną, po podpisaniu porozumienia o fakturze elektronicznej.
7. Uchybienie terminu określonego w ust. 4 spowoduje naliczenie odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej za opóźnienia w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych

z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 4d. Przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.

8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Dzierżawca zobowiązany jest (obok odsetek o których mowa w ust. 7) do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernych opóźnień w transakcjach handlowych.
9. Zmiana/waloryzacja wysokości czynszu nastąpi w formie pisemnego powiadomienia, poprzez umieszczenie informacji na fakturze, obejmującej czynsz w zmienionej wysokości, bez konieczności zmiany treści umowy.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wydierżawieniem gruntu, a w szczególności należnego podatku.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie również do ponoszenia wszelkich ciężarów mogących powstać w związku z korzystaniem z przedmiotu umowy dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie w zakresie dokumentów dotyczących eksploatacji złoża (decyzji, koncesji, zezwoleń).
4. Wydierżawiający oświadcza, a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że grunty o których mowa w § 1 ust 1 nie będą mogły być przedmiotem sprzedaży ani zamiany przez okres obowiązywania umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się korzystać z gruntu w granicach wynikających z niniejszej umowy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić eksploatację złoża zgodnie z warunkami określonymi w Koncesji oraz zgodnie z prawem górniczym.
7. Dzierżawca nie może wznosić na dzierżawionych gruntach budynków lub budowli.
8. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionego gruntu.
9. Dzierżawca obowiązany jest na okres trwania umowy dzierżawy zabezpieczyć przedmiot dzierżawy i swoje mienie na własny koszt i własnym staraniem, a także ubezpieczyć przedmiot dzierżawy w zakresie, w jakim uzna to za stosowne.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, ochrony przyrody, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów o ochronie zabytków, ustawy o odpadach oraz innych przepisów.
11. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób niezakłócający w jakiegokolwiek mierze korzystania z gruntów sąsiednich, w szczególności zobowiązuje się nie zanieczyszczać gruntów sąsiadujących z dzierżawionym gruntem.
12. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości, w związku z działalnością Dzierżawcy.
13. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.
14. Wydierżawiony grunt nie może być, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, używany ani oddany w najem czy dzierżawę osobom trzecim.
15. Teren dzierżawionego gruntu, jak również tereny bezpośrednio przyległe, Dzierżawca będzie utrzymywał na własny koszt w stałym porządku i czystości.
16. Dzierżawca zobowiązany jest do współdziałania w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków pożarów.
17. Wszystkie warunki określone w § 3 ust. 1-16, wykonać pod bezpośrednim nadzorem leśniczego Leśnictwa Wawrzeńczyce.

#### § 4

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:

1. zdarzenia zaistniałe w czasie prowadzenia prac inwestycyjnych i powstałych z przyczyny eksploatacji Złoża, w wyniku których doszłoby do utraty życia, zdrowia albo uszkodzenia ciała lub mienia osób uczestniczących w pracach związanych z eksploatacją Złoża i osób trzecich,
2. wykonanie prac inwestycyjnych i eksploatację niezgodnie z obowiązującymi Dzierżawcę branżowymi przepisami prawa, normami i in., ani za wszelkie szkody wyrządzone z tego tytułu.
3. ewentualne szkody w nieruchomości powstałe w wyniku działania sił przyrody lub innych, niezawinionych przez Wydzierżawiającego, w tym wynikających ze stanu technicznego innych obiektów.
4. ewentualne wypadki powstałe w związku z eksploatacją gruntu opisanego w § 1 ust 1.

#### § 5

Wydzierżawiający ma każdorazowo prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy.

#### § 6

1. Umowa może zostać rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. W czasie trwania umowy dzierżawy, każda ze stron może ją wypowiedzieć bez podania przyczyny z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie umowy składa się w formie pisemnego oświadczenia strony.
4. Umowa dzierżawy może być jednostronnie i bez zachowania okresu wypowiedzenia rozwiązana przez Wydzierżawiającego, jeżeli Dzierżawca:
  - a) wykorzystuje przedmiot umowy niezgodnie z celem, na jaki umowa została zawarta,
  - b) nie realizuje prac, dla których grunt został wydzierżawiony;
  - c) narusza warunki umowy określone w § 3, § 5, § 7,
  - d) nie wpłaca czynszu za dzierżawę, a zwłoka przekracza 3 miesiące od terminu określonego w § 2 ust. 4.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy w wyniku wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji, o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.
6. W przypadku rozwiązania umowy, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania umowy korzyści oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakładów koniecznych i użytecznych oraz zapłaconego lub naliczonego czynszu dzierżawnego za dany miesiąc.
7. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek zdjęcia i zgromadzenia, na swój koszt, wierzchniej warstwy gleby, która zostanie wykorzystana do rekultywowania gruntów będących przedmiotem dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest przeprowadzić rekultywację dzierżawionych gruntów zgodnie z uzyskaną Decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego.
9. Rekultywację uznaje się za zakończoną po wydaniu przez właściwy organ administracyjny ostatecznej decyzji o uznaniu rekultywacji za zakończoną.
10. Protokolarny zwrot przedmiotu dzierżawy może nastąpić po zakończonej rekultywacji.
11. Po rozwiązaniu umowy, jeżeli nie doszło do protokolarnego zwrotu 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 stanowiącej dwukrotność stawki czynszu określonej w § 2 ust. 1.

12. Dzierżawca zastrzega sobie możliwość dochodzenia ewentualnego odszkodowania w wysokości przewyższającej wysokość kary umownej opisanej w ust. 11.

#### § 7

1. Za ewentualne szkody, jakie mogą być wyrządzone na gruntach Wydierżawiającego będących przedmiotem umowy (ewentualnie gruntach sąsiednich) przez Dzierżawcę lub podmioty, którymi się posługuje, odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany do ich naprawienia w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy o Lasach.
2. Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylać się będzie od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.

#### § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się przed dniem podpisania niniejszej umowy, wpłacić na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego kaucję w wysokości..... złotych (słownie: .....złotych), stanowiącą dwunastokrotność czynszu miesięcznego brutto w roku zawarcia umowy, Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydierżawiającego mogących wyniknąć z niniejszej Umowy. Za datę wpłaty kaucji, o której mowa w zdaniu pierwszym, przyjmuje się datę uznania środków na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
2. Kaucja pozostanie do dyspozycji Wydierżawiającego przez cały okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem § 6 ust. 9 i 10 umowy, a także przez okres 3 miesięcy od dnia zwrotu nieruchomości, zgodnie z § 6 niniejszej umowy.
3. Z kaucji Wydierżawiający ma prawo potrącić w szczególności następujące należności:
  - a. zaległy czynsz i inne opłaty oraz należności, do ponoszenia których Dzierżawca zobowiązany jest prawem lub niniejszą umową wraz ze stosownymi odsetkami;
  - b. kary umowne oraz odszkodowania wraz ze stosownymi świadczeniami publiczno-prawnymi związanymi z Nieruchomością oraz odsetkami, koszty sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 7 ust. 2
  - c. inne należności wynikające z realizacji umowy.
4. Kaucja podlega zwrotowi wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym będzie przechowywana, pomniejszona o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowych.

#### § 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest informować Wydierżawiającego o zmianie sytuacji finansowej prowadzonego przedsiębiorstwa, która może prowadzić do niewywiązywania się przez Dzierżawcę ze zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. W szczególności Dzierżawca ma obowiązek informować Wydierżawiającego o:
  - a) wszczęciu przeciwko niemu postępowania zabezpieczającego bądź egzekucyjnego,
  - b) złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości.
2. Naruszenie obowiązków określonych w ust. 1 uprawnia Wydierżawiającego do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania w wysokości poniesionej szkody oraz utraconych korzyści.
3. Wydierżawiający może niniejszą umowę rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, gdy Dzierżawca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem na wypadek niewypłacalności Dzierżawcy (postępowanie upadłościowe, zabezpieczające, egzekucyjne, itp.).

#### § 10

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Zmiany umowy będą dokonywane w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. Strony zgodnie wskazują, że zobowiązują się do bezzwłocznego informowania o każdej

zmianie swojego adresu. Oświadczenie przesłane na wskazany przez stronę adres przyjmuje się za skutecznie doręczone najpóźniej w 14 dniu od dnia nadania przesyłki listem poleconym u operatora pocztowego, bez względu na fakt, czy strona odbierze przesyłkę. Zwróconą przez operatora pocztowego przesyłkę dołącza się do akt sprawy, przyjmująca skutecznie doręczoną.

3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Wszystkie załączniki opisane w § 12, stanowią integralną część niniejszej umowy.
6. Koszt zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

### § 11

Umowę spisano w pięciu, jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują:

1. Nadleśnictwo Miękinia – 1 egz.,
2. ....

### § 12

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza w skali 1:5000,
2. Protokół przekazania przedmiotu dzierżawy,
3. Projekt zagospodarowania terenu,
4. Wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków,
5. Kopia koncesji na wydobycie kopalin ze złoża „Stróża Północ” wydaną przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr ..... z dnia (zn.spr. ....);
6. Kopia decyzji Starosty Powiatu Wrocławskiego nr ..... z dnia ..... zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
7. Kopia decyzji Starosty Powiatu Wrocławskiego nr..... z dnia ..... nakładającą na Dzierżawcę obowiązek rekultywacji gruntów.

**Wydierżawiający**

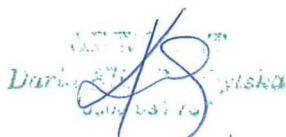
**Dzierżawca**

1.....

1.....

1.....

2.....

  
Dzielnica Miejska