

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu ustnym nieograniczonym znak spr. ZG.2217.33.2017

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

zawarta w Lutowiskach w dniu2017 r. na podstawie:

- zgody dyrektora regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie z dnia 30.10.2017 r. znak: ZS.2217.147.2017;
- wyniku przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego zgodnie z Zarządzeniem Nadleśniczego Nadleśnictwa Lutowiska z dnia , znak spr.;

pomiędzy:

a) Skarbem Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwem Lutowiska, 38-713 Lutowiska 4, NIP: 689-000-13-08 , REGON: 370014521
zwanym dalej Wydzierżawiającym
, w imieniu którego działa:

mgr inż. Marek Bajda - Nadleśniczy

b)

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

reprezentowanym przez
zwanym dalej Dzierżawcą

Strony zawierają umowę przedwstępną dzierżawy o następującej treści:

§ 1

1. Nadleśnictwo Lutowiska oświadcza że jest zarządcą nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa stanowiących działki ewidencyjne o numerach 103 i 104 położonych w Gminie Lutowiska, obręb ewidencyjny Skorodne. Dla ww. działek ewidencyjnych prowadzona jest/prowadzone są księga/i wieczysta/e o numerze/numerach: KS2E/00032670/4.
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.				103	04-16-1-01-42-b-00	Ls	0,0099

2.	Bieszczadzki	Lutowiska	Skorodne	104	04-16-1-01-42A-a-00	Ls	0,8394
3.					04-16-1-01-42A-b-00	Ls	3,4693
						Razem:	4,3186

3. Przebieg oraz konfiguracja granic nieruchomości zostały zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do projektu umowy.
4. Nadleśnictwo Lutowiska 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 Lutowiska 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 – piaskowców krośnieńskich.
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 czasowe wyłączenie gruntów leśnych z produkcji zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

Strony ustalają następujące, istotne warunki przyręczonej 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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) oraz zgodnie z decyzją Starosty Bieszczadzkiego w przedmiocie rekultywacji.

2. Cel dzierżawy – prowadzenie działalności w zakresie poszukiwania, rozpoznawania i eksploatacji kopaliny ze złoża piaskowców krośnieńskich.

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:
 - potrzeby zwolnienia gruntów Wydierżawiającego na potrzeby własne związane z prowadzeniem gospodarki leśnej
 - wyroku sądu lub decyzji administracyjnej nakładających określone obowiązki w odniesieniu do nieruchomości objętych umową
 - konieczności zwrotu gruntu byłemu właścicielowi
 - dokonania zmiany przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
 - okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i upływa na koniec miesiąca kalendarzowego
- c) przez Wydierżawiającego bez zachowania okresów wypowiedzenia, w przypadku:
 - oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego
 - używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z celem dzierżawy i umową
 - 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 przyręczonej zostanie ustalony Zgodnie 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) 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 przez właściwy organ na podstawie przepisów prawa geologicznego i górniczego

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

5. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający 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. 8.
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)
 - b) akceptuje warunki Zarządzenia
 - c) na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się stosować powyższe zarządzenie przy wykonywaniu umowy dzierżawy
 - d) na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się stosować inne zarządzenia wydane przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych lub przez dyrektora regionalnej dykcji 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 wydzierżawiającego określony w fakturze. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek ustawowych. Czynsz miesięczny będzie płatny w wymiarze 1/12 części czynszu rocznego.
8. 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.
9. W ramach umowy dzierżawy Dzierżawca będzie miał prawo do korzystania z tych dróg dojazdowych, które pozostają w zarządzie Nadleśnictwa Łutowiska i nie zostały oddane w posiadanie zależne osób trzecich, z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej.
10. Dzierżawca oświadcza, że wiadomym mu jest, iż w dacie zawierania umowy przedwstępnej, w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów stanowiących przedmiot niniejszej umowy znajduje się czynna kopalnia Zakład Produkcji Kruszywa Czarna s. c. funkcjonująca na gruntach wydzierżawionych od Nadleśnictwa Łutowiska. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie uzyskać zgodę na korzystanie z dróg dojazdowych oraz uzgodnić sposób, zakres i warunki korzystania z gruntów użytkowanych przez wspomnianą kopalnię. W przypadku nieuzyskania zgody, o której mowa w zdaniu

poprzedzającym, Dzierżawca ma prawo w terminie do 30 dni od podpisania umowy dzierżawy, odstąpić od niej.

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.

§ 5

1. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy przedwstępnej 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 Wydierżawiającego.

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 30.10.2017 r., znak spr. ZS.2217.147.2017 na zawarcie umowy przedwstępnej dzierżawy
- c) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Nadleśnictwo Lutowiska danych osobowych (dotyczy wyłącznie osoby fizycznych przystępujących do przetargu)
- d) załącznik graficzny - przebieg oraz konfiguracja granic nieruchomości

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY