# UMOWA

# DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

## Nr ..……..

zawarta w **Rzeczycy** dnia ..... **2011r.**, pomiędzy:

**1.Gminą Rzeczyca** z siedzibą w **Rzeczycy**, ul. **Tomaszowska 2**
posiadającą nr **NIP 773-22-23-393**, reprezentowaną przez:
**Marka Kaźmierczyka – Wójta Gminy Rzeczyca**,
zwaną w dalszej części Umowy **Wydzierżawiającym**.

a

2….....z siedzibą w.....

posiadającą nr NIP …..... reprezentowaną przez:

….....

zwaną w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

Strony zawierają umowę dzierżawy na podstawie
**art. 37 ust. 4 w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami)**

**§ 1.**

**Przedmiot dzierżawy**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania nieruchomość gruntową o powierzchni **60 000 m$^2$** położoną w **miejscowości Lubocz**, której lokalizację oznaczono kolorem czerwonym na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do umowy dzierżawy. Nieruchomość objęta umową dzierżawy stanowi działkę o nr 709/2, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim - Wydział I Cywilny urządzono księgę wieczystą nr PT1T/00061764/7**.**

2. Wydanie nieruchomości określonej w ust. 1 nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony niniejszej umowy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§ 2.**

**Prawa i obowiązki Stron**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości określonej w § 1 Umowy i oświadcza, zawierając niniejszą Umowę iż nie posiada żadnych zobowiązań wobec osób trzecich, które mogą wywrzeć wpływ na wykonanie niniejszej Umowy Dzierżawy.

2. Wydzierżawiający oddaje nieruchomość opisaną w § 1 do używania i pobierania pożytków. Dzierżawca będzie używać przedmiotu dzierżawy na cele związane z wydobyciem i eksploatacją kopalin, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, całkowicie na własny koszt. Według wiedzy Wydzierżawiającego, na nieruchomości znajduje się złoże kruszywa chalcedonitu.

3. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać prawa wynikające z zawartej umowy zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie ochrony

środowiska, przepisów prawa geologicznego i górniczego, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych, jak również przepisów porządkowych wydanych przez uprawnione organy.

4. Wszelkie koszty związane z eksploatacją złoża, wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej i leśnej, uzyskaniem koncesji na rozpoznanie i wydobycie złoża oraz należnymi podatkami i opłatami lokalnymi w okresie obowiązywania umowy dzierżawy ponosił będzie Dzierżawca.

5. Jeżeli przeprowadzenie prac geologicznych oraz robót górniczych wymaga wcześniejszego usunięcia z terenu drzewostanu nieowocowego i odpadów oraz pozostałości po zdewastowanych obiektach lub urządzeniach uniemożliwiających przeprowadzenie prac geologicznych lub robót górniczych, usunięcie i wywiezienie wyżej wymienionych przedmiotów odbywa się na koszt Dzierżawcy.

6. Teren nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, po zakończeniu eksploatacji złoża, zostanie zrekultywowany zgodnie z zatwierdzonym projektem rekultywacji, kosztem i staraniem Dzierżawcy przed upływem terminu na jaki zawarto niniejszą umowę dzierżawy i zwrócony zostanie Wydzierżawiającemu.

7.Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić właścicielom i użytkownikom nieruchomości rolnych sąsiadujących z nieruchomością będącą przedmiotem umowy dzierżawy przejazd drogą utwardzoną o szerokości min. 5 m dla pojazdów oraz maszyn i urządzeń rolniczych.

8. Jeżeli w wyniku przeprowadzenia prac geologicznych zostaną wyrządzone jakiekolwiek szkody na gruntach sąsiednich lub grunty te zostaną wskutek wykonywania tych prac zanieczyszczone odpadami, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia szkód powstałych na tych gruntach a także odpadów z terenów sąsiednich.

9. Dzierżawca udostępni Wydzierżawiającemu dokumentację geologiczną złoża w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

10. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę.

11. Wydzierżawiający, zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia, w obecności Dzierżawcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Dzierżawca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy.

12. Nieruchomość gruntowa, będąca przedmiotem niniejszej umowy dzierżawy jest objęta obowiązkiem naliczenia podatku od nieruchomości.

13.Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy położone w granicach dzierżawionego gruntu. Dzierżawca zawrze dobrowolną umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

## § 3.

## Czas trwania umowy i wypowiedzenie umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 lat od dnia……..... do dnia ……

2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę niżej wymienionych zobowiązań umownych:
   a) prowadzenia prac wydobywczych przed uzyskaniem wymaganej koncesji na te prace lub w przypadku prowadzenia działalności wykraczającej poza zakres

określony w koncesji;
b) odmowy wydania, cofnięcia lub wygaśnięcia koncesji na prowadzenie prac geologicznych lub robót górniczych;
c) przekraczania przy wykonywaniu prac wydobywczych granic gruntów dzierżawionych;
d) dewastacji terenu, nieuzasadnionej zakresem prac geologicznych lub robót górniczych;
e) korzystania z terenu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie;
f) nieprzedstawienia Wydzierżawiającemu dokumentacji geologicznej złoża w terminie określonym w §2 pkt 9.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia także w przypadku dopuszczenia się przez Dzierżawcę opóźnienia z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wydzierżawiający uprzedzi pisemnie Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

4. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawy, o którym mowa w ust. 2 i 3, czynsz dzierżawny płatny jest za pełny kwartał, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy.

5. Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu w przypadku nie przedstawienia wymaganej prawem koncesji w postaci ostatecznej decyzji administracyjnej, w terminie 18 miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy.

6. Po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta lub jej rozwiązaniu z przyczyn określonych w §3 Dzierżawca zobowiązuje się oddać przedmiot dzierżawy. Odbiór przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawijącego nastąpi na podstawie protokółu zdawczo – odbiorczego.

## § 4.

## Sposób płatności i wysokość czynszu

1. Wysokość czynszu dzierżawnego obliczana będzie jako iloczyn ustalonej w przetargu stawki za 1 tonę udokumentowanej wielkości złoża netto oraz wyrażonej w tonach udokumentowanej wielkości złoża, powiększonej o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Ustalona należność tytułem czynszu dzierżawnego zostanie spłacona w dwudziestu następujących po sobie ratach kwartalnych.
3. Rata kwartalna czynszu dzierżawnego płatna będzie z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego.
4. Do daty przedłożenia Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę dokumentacji geologicznej złoża, o której mowa w § 2 pkt. 9, wysokość czynszu dzierżawnego naliczana będzie w oparciu o udokumentowaną wielkość złoża wynikającą z dokumentacji geologicznej - Karty rejestracyjnej złoża chalcedonitu „Lubocz" wykonanej w roku 1985, znajdującej się w Urzędzie Marszałkowskim w Łodzi – Departamencie Rolnictwa i Ochrony Środowiska – Wydziału Geologii i Koncesji Górniczych - zasobach Archiwum Geologicznego z siedzibą w Piotrkowie Tryb.
5. Po przedłożeniu Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę dokumentacji geologicznej złoża, o której mowa w § 2 pkt. 9, wysokość czynszu dzierżawnego naliczana będzie w oparciu o udokumentowaną wielkość złoża wynikającą z przedłożonej przez Dzierżawcę dokumentacji geologicznej.
6. Wysokość raty czynszu dzierżawnego, o której mowa w § 4 pkt. 1 obliczana będzie według wzoru:

$$W_{cd} = (W_z \times S_u) : 20$$, gdzie:

$W_{cd}$ – wysokość raty czynszu dzierżawnego

$W_z$ – wyrażona w tonach wielkość udokumentowanego złoża

$S_u$ - stawka za 1 tonę udokumentowanego złoża,

przy czym płatność wymagana będzie w stosunku do ilości rat czynszu dzierżawnego wyrażonej jako różnica całkowitej ilości rat przewidzianych do spłaty czynszu dzierżawnego i ilości uiszczonych rat w okresie poprzedzającym przedłożenie dokumentacji geologicznej przez Dzierżawcę.

7. Czynsz dzierżawny jest płatny na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w banku **PBS Tomaszów Maz. O/Inowłódz filia w Rzeczycy Nr 26 8985004 0020 0210 3961 0026**. O dotrzymaniu terminu płatności przez Dzierżawcę decyduje data uznania na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.
8. Jeżeli Dzierżawca nie zapłaci raty czynszu dzierżawnego w terminie, Wydzierżawiający będzie uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych w wysokości obowiązującej w dacie ich naliczenia.

## § 5

## Kary umowne

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego z winy Dzierżawcy lub niewykonania obowiązku określonego w § 2 pkt 9 niniejszej umowy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 5% całego czynszu dzierżawnego brutto.

2. W przypadku, gdyby w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wydzierżawiającego z powodu wymienionego w ust. 1 powstała szkoda przewyższała wysokość określonej w ust 1 kary umownej, Dzierżawca ma prawo żądać od Wydzierżawiającego odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej.

3. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających zapłatę kar umownych, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić karę w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wydzierżawiającego.

## § 6.

## Postanowienia końcowe

1. W razie wyrządzenia innych szkód w środowisku lub w istniejącej na gruncie infrastrukturze technicznej, których naprawienie nie może nastąpić w drodze rekultywacji o której mowa w punkcie 1. dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania, zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. prawo geologiczne i górnicze oraz w Kodeksie cywilnym.
2. Naprawienie szkód wyrządzonych w gruntach rolnych i leśnych następuje w drodze rekultywacji o której mowa w art. 4 ust. 18 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (tekst jedn. Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 ze zmianami).
3. Warunki rekultywacji dotyczące zakresu, sposobu i terminu jej zakończenia zostaną uzgodnione w formie decyzji organu właściwego ds. środowiska, wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst. jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 129 poz. 902 ze zmianami) i na wniosek Dzierżawcy oraz w oparciu o przedłożony przez dzierżawcę projekt rekultywacji, do czego Dzierżawca się zobowiązuje w niniejszej umowie.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową Dzierżawy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy ustaw powołanych w treści Umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Dzierżawy będą rozwiązywane ugodowo w drodze negocjacji Stron. Jeżeli osiągnięcie porozumienia okaże się niemożliwe, spory będą rozstrzygane przez właściwe rzeczowo i miejscowo dla miejsca położenia dzierżawionej nieruchomości sądy powszechne.
6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy Dzierżawy wymagają formy pisemnej i właściwego podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
7. Umowa Dzierżawy została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach w tym trzy egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy

| **Wydzierżawiający** | **Dzierżawca** |
|---|---|
| ..... | ..... |

**Wykaz załączników:**
Załącznik nr 1 - Lokalizacja przedmiotu dzierżawy
Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo - odbiorczy