**Umowa przyrzeczenia zawarcia umowy dzierżawy**

zawarta w dniu ..................... w Bolesławcu, pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe

Nadleśnictwem Bolesławiec, **ul.** Mikołaja Brody 2A,59-700 Bolesławiec, NIP ……………, REGON …………… zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – Arkadiusza Sudoła

przy kontrasygnacie Głównej Księgowej,

a ................................................................................................................................……….. wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr. KRS -....................., NIP - ................................, REGON.......................................kapitał zakładowy *(akcyjny)* ***lub*** *prowadzącym* działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, zwanym w treści umowy **„Przyszłym Dzierżawcą”**, reprezentowanym przez:

..............................................................

..............................................................

Po uzyskaniu na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U z 2018 r. poz. 2129 ze zm.) pismem ZS.2217.23.2019 z dnia 2.08.2019 r. zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu,

W wyniku i na warunkach przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego dnia ………..201…….roku, strony zawierają umowę o następującej treści:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że zarządza nieruchomością będącą własnością Skarbu Państwa stanowiącą część działki nr 423/545 o pow. 1,2000 ha położoną w obrębie ewidencyjnym Wartowice, gmina Warta Bolesławiecka, wchodzącą w skład oddziału 546 części pododdziałów i, j, Nadleśnictwa i obrębu leśnego Bolesławiec, przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod tereny powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.

§2

1. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się zawrzeć z **Przyszłym Dzierżawcą** umowę dzierżawy na nieruchomość gruntową stanowiącą część działki nr 423/545 o pow. 1,2000 ha położoną w obrębie ewidencyjnym Wartowice, gmina Warta Bolesławiecka będącą własnością Skarbu Państwa, wchodzącą w skład oddziału **546** pododdziałów i, j, Nadleśnictwa i obrębu leśnego Bolesławiec.
2. Granice nieruchomości, o której mowa w ust.1 oznaczono szrafurą koloru czerwonego na mapie gospodarczej załączonej do wniosku Wójta Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 09.11.2018 r. w sprawie znak RZK.VI.6722.1.2017 zaopiniowanego pozytywnie przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego i Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu, która jest integralną częścią Decyzji Ministra Środowiska ES.2210.4.2019.WS z dnia 17.01.2019 r. (określanej jako „*zał. mapa szt.1*”).
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać w dzierżawę na rzecz Przyszłego Dzierżawcy nieruchomość określoną w ust.1 w celu legitymowania się prawem do terenu umożliwiającym podmiotowi gospodarczemu – Przyszłemu Dzierżawcy, rozpoczęcie wymaganych prawem czynności zmierzających do wydobywania kopaliny.

§3

1. Zawarcie przyrzeczonej umowy dzierżawy, o której mowa § 2 ust.1 będzie możliwe po łącznym spełnieniu przez Przyszłego Dzierżawcęnastępujących warunków:
2. uzyskanie koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U 2019, poz. 868 ze zm.);
3. uzyskanie decyzji Starosty Bolesławieckiego nakładającego obowiązek rekultywacji o kierunku leśnym gruntów zgodnie z art. 5, 20 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
4. Przyszły Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie po wydaniu przez właściwy organ, nie później jednak niż w terminie 14 dni, przedłożyć Wydzierżawiającemu prawomocną koncesję na wydobywanie kopaliny ze złóż.

§4

1. Wymienione w § 3 dokumenty należy uzyskać i przedłożyć Wydzierżawiającemu w nieprzekraczalnym terminie 24 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy.
2. Przedłożenie wymienionych w § 3 dokumentów uprawnia strony do zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy.
3. Strony ustalają, że niewypełnienie przez Przyszłego Dzierżawcę jednego z warunków określonych w § 3 spowoduje wygaśnięcie przedmiotowej umowy przyrzeczenia i przepadek na rzecz Wydzierżawiającego całego wynikającego z 6 ust. 7 zabezpieczenia.
4. W przypadku, gdy z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy (leżących po stronie organów administracji publicznej), nie jest możliwe dotrzymanie terminu wynikającego z § 4 ust. 1, strony dopuszczają możliwość przedłużenia tego terminu za zgodą Dyrektora RDLP we Wrocławiu. Uzasadniony pisemny wniosek Przyszłego Dzierżawcy winien być złożony nie później niż na 1 miesiąc przed upływem wskazanego w ust.1 terminu.
5. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku:
6. faktycznego zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Przyszłego Dzierżawcę,
7. otwarcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,
8. 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 § 6 ust 7 niniejszej umowy. Wydzierżawiający obciąży tymi zobowiązaniami Przyszłego Dzierżawcę pobierając proporcjonalną kwotę z kaucji zabezpieczającej określonej w § 6 ust 7. Przyjmując za zasadę, że za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania niniejszej umowy będzie to zaokrąglona do pełnych złotych 1/8 część kwoty określonej w § 6 ust 7 niniejszej umowy (na dzień zawarcia niniejszej umowy kwota ta wynosi ………………….zł za każdy rozpoczęty kwartał) .

§5

1. Przyrzeczona Umowa dzierżawy zawarta zostanie w terminie do 30 dni od dnia przedłożenia Wydzierżawiającemu wszystkich wymaganych niniejszą umową dokumentów.
2. Po podpisaniu umowy dzierżawy, wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nie wcześniej niż po uzyskanie decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalającej na wyłączenie gruntu leśnego z produkcji – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r.poz.1161 ze zm.).
3. Dzierżawca zobowiązuje się uzgodnić z Nadleśniczym Nadleśnictwa Bolesławiec termin i sposób wyrobienia sortymentów drzewnych a pozyskanie drewna wraz z jego zrywką i ułożeniem przy drodze wywozowej z gruntu objętego umową dzierżawy dokonać własnym staraniem i na własny koszt.
4. Drewno na gruntach Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych stanowi własność Lasów Państwowych i pozostaje w dyspozycji Nadleśniczego Nadleśnictwa Bolesławiec.
5. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do geodezyjnego wyznaczenia i trwałego oznaczenia, a także utrzymywania stałej czytelności granic przedmiotu dzierżawy. Dokumentację z geodezyjnego wyznaczenia należy przekazać Wydzierżawiającemu.
6. Dzierżawca zobowiązuje się 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 Wydzierżawiającego celem sprawdzenia poprawności jej wykonania i dokonania na wniosek nadleśniczego zmian w zakresie kategorii użytku.
7. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek zdjęcia i zgromadzenia, na swój koszt wierzchniej warstwy gleby, która zostanie wykorzystana do zrekultywowania gruntów wyłączonych z produkcji.
8. Po zakończeniu eksploatacji złoża Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia rekultywacji o kierunku leśnym obszaru objętego eksploatacją. Projekt rekultywacji należy uzgodnić z Wydzierżawiającym.
9. Dzierżawca zobowiązuje się po zakończeniu rekultywacji własnym staraniem i na własny koszt do sporządzenia przez podmiot do tego uprawniony inwentaryzacji stanu lasu (opisu taksacyjnego) i przekazania go Wydzierżawiającemu przed protokolarnym zwrotem przedmiotu dzierżawy.
10. 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 868) w treści obowiązującej w dniu zawarcia umowy i podczas eksploatacji.

§6

* 1. W przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy roczny czynsz dzierżawy *został ustalony w oparciu o zaproponowaną przez Przyszłego Dzierżawcę w toku przeprowadzonego postępowania przetargowego stawkę czynszu netto za 1 m2 przedmiotu dzierżawy* tj. ……….. netto plus obowiązujący podatek VAT, która będzie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim corocznie w okresie obowiązywania umowy.
  2. Roczny czynsz będzie płatny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Faktura zostanie wystawiona do dnia 31 marca każdego roku, z uwzględnieniem stawki VAT obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Faktura będzie płatna przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. nr 68 2030 0045 1110 0000 0082 4060. Płatność uznaje się za uregulowaną w terminie pod warunkiem zaksięgowania wpływu na rachunku bankowym Nadleśnictwa.
  3. Faktury VAT wystawiane będą przez Wydzierżawiającego zgodnie z obowiązującym przepisami prawa.
  4. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wydzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
  5. W czasie obowiązywania przyrzeczonej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.
  6. Przed zawarciem umowy przyrzeczonej Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie wpłacić Wydzierżawiającemu kaucję zabezpieczającą należności z tytułu umowy w wysokości dwukrotności czynszu rocznego brutto ustalonego na dzień podpisania przyrzeczonej umowy.
  7. Przed zawarciem niniejszej umowy Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie wpłacić Wydzierżawiającemu kaucję zabezpieczającą należności z tytułu korzystania z wynikających z niej praw w wysokości trzykrotności czynszu rocznego brutto ustalonego na dzień podpisania niniejszej umowy. (tj. kwota………………zł)
  8. Po zawarciu przyrzeczonej umowy dzierżawy Wydzierżawiający zobowiązuje się zwrócić określoną w § 6 ust 7 kaucję zabezpieczającą po wskazaniu pisemnym przez Dzierżawcę numeru rachunku bankowego. Zwrotu Wydzierżawiający dokona w terminie 7 dni od daty otrzymania ww. pisma zawierającego numer rachunku bankowego.

§7

* 1. Przyrzeczona umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony, jednak nie dłużej niż na okres ważności koncesji i zakończenia rekultywacji i nie krótszy niż do protokolarnego zwrotu zrekultywowanego gruntu.
  2. Prawa i obowiązki stron wynikające z umowy dzierżawy wygasają z dniem protokolarnego zwrotu zrekultywowanego przedmiotu dzierżawy, z wyjątkiem obowiązków Dzierżawcy, z tytułu opłat.

§ 8

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

§ 9

* 1. W przypadku niezrealizowania przez Przyszłego Dzierżawcę w terminie 24 miesięcy czynności formalno – prawnych określonych w § 3 niniejszej umowy, warunkujących zawarcie umowy przyrzeczonej, Przyszły Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości trzykrotnego czynszu rocznego za całą powierzchnię określoną według zasad wynikających z § 6 ust. 1 umowy. Na dzień zawarcia umowy kwota ta wynosi …………………. Przyszły dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie tej kwoty z określonego w § 6 ust. 7 zabezpieczenia niniejszej umowy.
  2. W przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego przyszły Dzierżawca nie ma uprawnienia do dochodzenia naprawy roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych ani naprawienia szkód wynikających z nie zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy.

§ 10

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

§ 11

1. Przyszły Dzierżawca ma obowiązek zawiadamiać Wydzierżawiającego o każdej zmianie swego adresu.
2. W razie zaniedbania obowiązku określonego w ust.1, pisma przesłane na adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone w momencie nadania na poczcie lub kurierowi.
3. Przyszły Dzierżawca wyraża zgodę, aby dane podane w treści niniejszej umowy zostały zapisane na nośnikach danych dla celów administrowania nieruchomościami pozostającymi w zarządzie Wydzierżawiającego.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne kwestie sporne jakie mogą powstać na tle wykonywania postanowień umowy strony będą starały się rozwiązywać w drodze polubownej, a w przypadku nie dojścia do porozumienia będą one rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego, według prawa i procedury polskiej.
3. Wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 13

Załącznikami do umowy stanowiącymi jej integralną część jest:

1. fragment mapy gospodarczej Nadleśnictwa Bolesławiec obejmujący część działki ewidencyjnej nr 423/545 z zaznaczonym obszarem dzierżawy załączonej do wniosku w sprawie wniosku Wójta Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 09.11.2018 r. znak RZK.VI.6722.1.2017 zaopiniowanego pozytywnie przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego i Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu, która jest integralną częścią Decyzji Ministra Środowiska ES.2210.4.2019.WS z dnia 17.01.2019 r. (określanym jako *„zał. mapa szt.1”*).
2. ogłoszenie o przetargu oraz dokumenty i oświadczenia Przyszłego Dzierżawcy /oraz protokół z licytacji/.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Integralną cześć umowy stanowi ogłoszenie o przetargu i oferta Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY PRZYSZŁY DZIERŻAWCA