

UMOWA

zawarta w dniu 2024 roku w _____ pomiędzy:

1), reprezentowaną przez: _____ - Prezesa Zarządu, zwaną dalej
Wydzierżawiającym

a

2) _____ z siedzibą w _____ wpisaną do rejestru
przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____ Wydział
Gospodarczy KRS pod numerem _____ REGON: _____ NIP: _____
z kapitałem zakładowym w wysokości _____ zł, reprezentowaną przez:
_____ -, zwaną dalej Dzierżawcą
łącznie dalej zwanymi Stronami a każdy z osobna Stroną

§ 1

Postanowienia Ogólne

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest dzierżawcą (posiada tytuł prawny) do niezabudowanej nieruchomości gruntowej (dalej „Nieruchomość”), położonej w Rybniku, obręb ewidencyjny Chwałowice, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 145/94, 144/94, 1458/97, 332/98, 445/90, 304/91, 302/91, 305/91, 303/91 i 444/90, karta mapy 3, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr GL1Y/00138196/8, GL1Y/00138251/2, GL1Y/00136793/9, GL1Y/00136398/0, GL1Y/00136470/9, GL1Y/00133572/3.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że nieruchomość określona w §1 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. **Wydzierżawiający** posiada również zgodę właściciela na poddzierżawę Nieruchomości.
3. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest w posiadaniu koncesji na wydobywanie kopaliny o nr 431/OE/2024 wydaną przez marszałka Województwa Śląskiego dnia 30.01.2024 r. na w.w działki (dalej zwana jako koncesja).

§ 2

Przedmiot Umowy

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** do używania i pobierania pożytków Nieruchomość opisaną w §1 niniejszej umowy, a **Dzierżawca** zobowiązuje się używać Nieruchomość na cele związane z wydobywaniem i eksploatacją złoża znajdującego się na Nieruchomości, zgodnie z koncesją, planem ruchu zakładu górniczego oraz zasadami prawidłowej gospodarki złożem, całkowicie na własny koszt i ryzyko.
2. Przekazanie Nieruchomości **Dzierżawcy** następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu istniejącego w chwili przekazania Nieruchomości i załączonej do niego mapy.

3. Dzierżawca oświadcza, iż:

- a. znany jest mu stan Nieruchomości, w szczególności w zakresie struktury geologicznej oraz zasobów kopalin **określonych w dokumentacji geologicznej i koncesji**;
- b. jest świadom ryzyka wystąpienia mniejszych pokładów kopalin określonych koncesją oraz wszelkich, ewentualnych trudności w ich wydobyciu;
- c. znane są mu uwarunkowania wynikające z ukształtowania terenu Nieruchomości.

§ 3

Obowiązki Wydierżawiającego:

1. Wydierżawiający zobowiązany jest do nieodpłatnego przekazania Dzierżawcy w terminie 14 dni, licząc od dnia zawarcia umowy :
 - a. poświadczonej za zgodność kopii koncesji na wydobycie kopalin i kruszyw naturalnych wraz z projektem zagospodarowania złoża,
 - b. poświadczonego za zgodność kopii zatwierdzonego przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Rybniku planu ruchu zakładu górniczego,
 - c. dokumentu bezpieczeństwa.
2. Wydierżawiający zapewni Dzierżawcy wgląd do dokumentacji geologicznej złoża.

§ 4

Obowiązki Dzierżawcy:

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - a. wykonania i przekazania Wydierżawiającemu operatu ewidencyjnego zasobów oraz prowadzenia dokumentacji mierniczo-geologicznej; operat będzie przekazywany Wydierżawiającemu w terminie do 25 lutego każdego roku
 - b. prowadzenia wszelkich prac na terenie obszaru górniczego zgodnie z Koncesją oraz powszechnie obowiązującymi przepisami, w tym ustawy z dnia 09.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze (dalej PGiG),
 - c. przestrzegania przepisów BHP oraz ochrony środowiska,
 - d. prowadzenia sprzedaży i wywozu produktów w sposób umożliwiający precyzyjną ewidencję,
 - e. ścisłego wypełniania poleceń Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego,
 - f. opracowania wszelkich, wymaganych prawem dokumentów dotyczących ruchu zakładu górniczego,
 - g. pokrywania bieżących kosztów eksploatacji kopalni oraz pokrycia kosztów wszelkich kar nałożonych na Kopalnię, w związku z naruszeniem przepisów ustawy PGiG,

- h. przekształcania czasowego (wyłączenia działek z produkcji rolnej) wraz z ponoszeniem wszelkich opłat za przekształcone działki w tym podatku od nieruchomości,
 - i. bieżącej rekultywacji przekształconych terenów zgodnie z **przekazanym przez Wydierżawiającego** Projektem Rekultywacji i zatwierdzonym przez Starostę kierunkiem rekultywacji,
 - j. nie podejmowania jakichkolwiek działań, które zmierzałyby do zmiany zakresu Koncesji lub prowadzonej w oparciu o nią działalności górniczej.
 - k. **Pokrycia kosztu zatrudnienia przez Wydierżawiającego uprawnionego Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego oraz służby mierniczo-geologicznej do bieżącego nadzoru nad ruchem kopalni. Wysokość miesięcznych obciążeń z tego tytułu określa Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy;**
 - l. **zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.**
2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia rzetelnej ewidencji wydobycia umożliwiających ustalenie wysokości opłat, a także umożliwienie Wydierżawiającemu kontroli "z natury" stanu wydobycia i zweryfikowanie wyników tej kontroli poprzez sporządzenie odpowiednich pomiarów.
 3. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępniania Wydierżawiającemu, na każde jego żądanie, do wglądu oraz sporządzania odpisów i kopii dokumentów i innych urządzeń finansowo-księgowych związanych z wydobyciem w celu kontroli prawidłowej wysokości opłat.
 4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia organizacji dróg dojazdowych i transportu poza granicami miejscowości w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu osób i mienia i gwarantujący zachowanie praw i interesów osób trzecich bez uciążliwości dla ludzi i środowiska.
 5. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt dokonać zabezpieczenia terenu pod kątem bezpieczeństwa pracowników własnych i osób trzecich, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością w zakresie wydobycia i eksploatacji złoża. Dzierżawca jest koordynatorem ds. BHP podczas wszelkich prac na terenie Nieruchomości w czasie trwania niniejszej umowy i przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność w tym zakresie.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać w terminie wszelkie należności wynikające z umowy.
 7. Dzierżawca z tytułu niniejszej umowy uiszczać będzie podatki i inne ciężary związane z posiadaniem nieruchomości w wysokości i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów. Wysokość miesięcznych obciążeń z tego tytułu określa Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
 8. W celu realizacji warunków koncesji w zakresie wielkości i czasu wydobycia zasobów operatywnych Dzierżawca będzie zobowiązany do prowadzenia eksploatacji z uwzględnieniem minimalnego kwartalnego wydobycia na poziomie 30.000 ton.

W przypadku mniejszego wydobycia Wydzierżawiający potrąci różnice do wysokości należnego czynszu z kaucji.

§ 5

Kaucja. Warunek zawieszający Umowy.

1. Umowa niniejsza zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, tzn. dzierżawa Nieruchomości rozpoczyna się z chwilą zapłaty przez Dzierżawcę kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności z tytułu uszkodzenia Nieruchomości lub braku zapłaty umówionego Czynszu, o którym mowa w §8 poniżej (dalej Kaucja).
2. Dzierżawca jest zobowiązany wpłacić na rzecz Wydzierżawiającego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od zawarcia niniejszej Umowy Kaucję w wysokości **200.000 zł.** (dwieście tysięcy złotych) na okres obowiązywania niniejszej Umowy. W przypadku braku wpłaty Kaucji w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym umowa niniejsza nie wywołuje skutków prawnych. Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku niewypełnienia przez Dzierżawcę obowiązków opisanych w zdaniu poprzednim umowa wygasa z ostatnim dniem wyznaczonym na wpłatę Kaucji.
3. Wydzierżawiający uprawniony będzie wykorzystać kwoty pochodzące z Kaucji w celu zaspokojenia jakichkolwiek swoich wymagalnych roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności roszczeń wynikających z braku zapłaty przez Dzierżawcę Czynszu lub z powodu uszkodzeń lub poniesionych kosztów napraw Nieruchomości lub kosztów usunięcia naruszeń postanowień Umowy, których dopuścił się Dzierżawca.
4. Wydzierżawiający uprawniony będzie w każdym czasie wezwać Dzierżawcę do uzupełnienia wysokości Kaucji do umówionej kwoty **200.000 zł**, tj. zapłaty przez Dzierżawcę różnicy pomiędzy kwotą **200.000 złotych** a wartością dokonanych przez Wydzierżawiającego zgodnie z ust. 3 powyżej zatrzymań/rozliczeń (Różnica). Wezwanie będzie dokonane listem poleconym na adres dzierżawcy wskazany w komparycji umowy.
5. Różnica, o której mowa w ust. 4 powyżej powinna zostać wpłacona przez Dzierżawcę w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, o którym mowa w ust. 4 powyżej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie strony uznają doręczenie za skuteczne po dwukrotnym awizowaniu przesyłki.
6. W zakresie dopłaty Różnicy do kwoty **200.000 zł** (dwieście tysięcy złotych) Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego zastrzegając, iż jedynym warunkiem, upoważniającym Wydzierżawiającego do prowadzenia przeciwko Dzierżawcy egzekucji wprost z aktu notarialnego będzie wezwanie Dzierżawcy do zapłaty różnicy w sposób wskazany w ust. 4 powyżej. Wydzierżawiający uprawniony będzie do wystąpienia wielokrotnie o nadanie aktowi poddania się egzekucji

klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31.12.2027r. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Dzierżawca doręczy Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.

7. Strony postanawiają, że rozliczenie Kaucji nastąpi w momencie płatności ostatniej faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego na rzecz Dzierżawcy na podstawie niniejszej Umowy.

§ 6

Czynsz i inne opłaty oraz daniny.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny strony ustalają w wysokości zł / t od każdej wydobytej tony. Do stawki czynszu, o której mowa w zdaniu poprzednim Wydzierżawiający doliczy **opłatę eksploatacyjną oraz odpis na fundusz likwidacji zakładu górniczego.**
2. Czynsz płatny jest "z dołu" za każdy miesiąc.
3. Opłata za wydobytą i sprzedaną ilość kruszywa ustalana będzie na podstawie miesięcznych sprawozdań z wydobycia i sprzedaży kruszywa sporządzonych przez Dzierżawcę oraz przedkładanej Wydzierżawiającemu, który na podstawie tych ilości wystawiał będzie faktury VAT.
4. Czynsz będzie korygowany kwartalnie w oparciu o obmiar mierniczo-geologiczny wydobytej kopaliny ze złoża. Niedopłata będzie wyrównywana fakturą korygująca, zaś nadpłata będzie rozliczana w pierwszym miesiącu po danym kwartale.
5. Do czynszu określonego w ust.1 oraz opłat określonych w ust.3 doliczany będzie podatek VAT w stawce według obowiązujących przepisów.
6. Od 1 stycznia każdego roku (począwszy od 2025 r.) Stawka Czynszu ulegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja dokonywana będzie tylko w przypadku dodatniej wartości wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz nie wymaga zmiany Umowy i dokonywana będzie na podstawie zawiadomienia Wydzierżawiającego przesyłanego do dnia 31 marca danego roku do Dzierżawcy.
7. Czynsz, o którym mowa powyżej będzie płatny w drodze przelewu na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w ciągu 10 dni od otrzymania faktury VAT. Ustalenia stron o doręczeniu określone w §5 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
8. **Wydzierżawiający uprawniony będzie obciążać Dzierżawcę dodatkowo wszelkimi ponoszonymi przez Wydzierżawiającego kosztami opłat i danin publicznych (podatek od nieruchomości) oraz innymi obciążeniami związanymi z funkcjonowaniem kopalni, to jest w szczególności wynagrodzeniem Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego oraz służby mierniczo-geologicznej. Wysokość miesięcznych obciążeń z tego tytułu określa Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.**

§ 7

Kary Umowne

1. W razie zbycia, obciążenia lub w jakikolwiek inny sposób rozporządzenia przez właściciela na rzecz podmiotu niebędącego stroną niniejszej Umowy Nieruchomością o której mowa w § 1, w trakcie obowiązywania Umowy, w sposób uniemożliwiający lub utrudniający wykonywanie przez Dzierżawcę umowy, Wydierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10.000 zł za każdy przypadek wskazanego naruszenia.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn zawinionych przez Wydierżawiającego, w szczególności polegających na utracie koncesji, Wydierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10.000 zł.
3. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w przypadku prowadzenia eksploatacji złoża w ramach niniejszej umowy w sposób sprzeczny z przepisami powszechnie obowiązującym, prawem miejscowym lub umową w wysokości 10.000 zł. za każdy przypadek wskazanego naruszenia.
4. Kary umowne sumuje się, jednakże maksymalna wartość kar umownych nie może przekroczyć wartości 100.000 zł.

§ 8

Czas obowiązywanie umowy

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony tj do dnia **30.09.2026r.**, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3.
2. Strony przyznają, iż jest im wiadome, że Wydierżawiający czyni starania o przedłużenie i poszerzenie zakresu koncesji. W przypadku przedłużenia lub poszerzenia koncesji, strony przystąpią do negocjacji treści umowy, w szczególności w zakresie pola eksploatacji oraz czynszu dzierżawnego. Podjęcie negocjacji jest prawem, a nie obowiązkiem stron.
3. Umowa dzierżawy wygasa przed upływem terminu na jaki została zawarta w przypadku zakończenia eksploatacji złoża „Tkoczów” oraz przeprowadzeniu rekultywacji terenu.

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a. w przypadku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności wykraczającej poza zakres określony w koncesji;
 - b. przekraczania przy wykonywaniu prac wydobywczych granic gruntów dzierżawionych;
 - c. odmowy wydania, cofnięcia lub wygaśnięcia koncesji na prowadzenie prac geologicznych lub robót górniczych;

Gm

- d. dewastacji terenu, nieuzasadnionej zakresem prac geologicznych lub robót górniczych;
- e. korzystania z Nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie;
- f. zalegania z płatnościami czynszu lub innych należności wynikających z umowy, co najmniej za jeden miesiąc lub nieprzedstawienia Wydzierżawiającemu sprawozdań opisanych w §4 ust. 1 lit. a oraz §4 ust. 3 lub też podania w tych sprawozdaniach nieprawdziwych danych;
- g. niedoręczenia przez Dzierżawcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji zgodnie z treścią §5 ust. 6.

§ 10

Postanowienia Końcowe

1. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi **Dzierżawca**.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd miejsca położenia dzierżawionej nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, a dotyczących jej przedmiotu, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla **Dzierżawcy** i dla **Wydzierżawiającego**.
5. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Załącznikami do umowy są:
 - a) oferta Dzierżawcy
 - b) Regulamin Przetargu
7. W przypadku wątpliwości co do wykładni postanowień umowy oraz dokumentów określonych w ust.6 strony postanawiają, iż w przypadku sprzeczności postanowień pierwszeństwo ma niniejsza umowa, a następnie oferta Dzierżawcy i Regulamin Przetargu odpowiednio.

Dzierżawca

Wydzierżawiający

RADCA PRAWNY
dr Bogdan Pyszny
(K/1123)

Załącznik Nr 1
do Umowy Dzierżawy Nr..... z dnia.....

Informacja dotycząca kosztów Dzierżawcy wynikających z treści Umowy dzierżawy, nie wchodzących w skład czynszu dzierżawnego:

1. *Opłata eksploatacyjna – **0,81 zł/ tona**
2. *Fundusz likwidacji zakładu górniczego – **0,081 zł/tona**
3. *Podatek od nieruchomości – **5.000 zł brutto miesięcznie**
4. **Wynagrodzenie miesięczne Kierownika Ruchu zakładu Górniczego – **3000 zł brutto miesięcznie**
5. **Wynagrodzenie miesięczne Mierniczego – **1500 zł brutto miesięcznie**
6. ** Wynagrodzenie miesięczne Geologa – **1500 zł brutto miesięcznie**

* opłaty i podatki będą waloryzowane corocznie na podstawie odrębnych przepisów;
** wynagrodzenie Kierownika RZG, Mierniczego i Geologa będzie waloryzowane corocznie o wskaźnik inflacji

Prezes Zarządu

Mirosław Lenk

RADCA PRAWNY
dr Bogdan PYSZNY
(KT 4423)

Załącznik Nr..... do Umowy dzierżawy nr..... z dnia

(Nazwa i adres Oferenta)

_____, dnia _____ r.

OFERTA

„HOSSA” Sp. z o.o. 44-200 Rybnik, ul. Chrobrego 6

Odpowiadając na ogłoszenie o przetargu pisemnym na dzierżawę gruntów stanowiących własność Miasta Rybnika (dzierżawa Hossa Sp. z o.o. w Rybniku, ul. B. Chrobrego 6) z przeznaczeniem na wydobywanie złoża piasków i żwirów

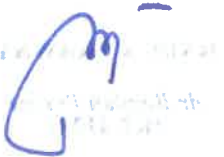
składam niniejszym ofertę

1.
.....
.....
.....
.....

nazwa i adres oferenta, numery NIP, REGON i KRS

2. Oferowana wysokość czynszu dzierżawnego wynosi zł/t* netto od każdej wydobytej tony (słownie:)

3. Oświadczam, że zapoznałem się z przedmiotem przetargu i akceptuję warunki przetargu określone w ogłoszeniu o przetargu, regulaminie przetargu oraz warunki określone w umowie dzierżawy stanowiącej załącznik do tego ogłoszenia. W przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuję się do zawarcia umowy zgodnej z niniejszą ofertą, na warunkach określonych we wzorze umowy oraz w miejscu i terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu oraz do wpłacenia przed zawarciem umowy kaucji określonej w umowie dzierżawy.





4. Oświadczam, że uważam się za związanego niniejszą ofertą do dnia 30.10.2026 r.

5. Następujące informacje zawarte w mojej ofercie stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa:

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

Uzasadnienie zastrzeżenia ww. informacji jako tajemnicy przedsiębiorstwa zostało załączone do mojej oferty.

6. Wszelką korespondencję w sprawie niniejszego przetargu należy kierować na:

e-mail:

7. Załącznikami do niniejszej oferty są:

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

*** oferowana stawka czynszu dzierżawnego, do której Wyzierżawiający doliczy opłatę eksploatacyjną oraz odpis na fundusz likwidacji zakładu górniczego zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do umowy dzierżawy.**

(podpis)

RADCA PRAWNY
dr Bogdan Pyszny
(KT 123)