

# UMOWA DZIERŻAWY (PROJEKT)

zawarta w dniu ..... 2011 roku pomiędzy:

Spółką Restrukturyzacji Kopalń S.A. z siedzibą w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich 207, Oddział w Sosnowcu Zakład Kopalnie Węgla Kamiennego w całkowitej likwidacji, 41-219 Sosnowiec, ul. Kosynierów 44, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000027497, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 43.836.700,00 PLN numer identyfikacji podatkowej NIP 626-26-19-005, Regon 276902504, zwaną w treści umowy **Wydzierżawiającym**, reprezentowaną przez :

1. .... - .....
2. .... - .....

a

.....  
z siedzibą ..... wpisaną/ym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., z kapitałem zakładowym w wysokości ..... PLN, zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**, reprezentowaną/ym przez :

1. .... - .....
2. .... - .....

o następującej treści:

## § 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa, zaznaczonego na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do umowy, terenu o łącznej powierzchni 205.200 m<sup>2</sup> - zwanego dalej przedmiotem dzierżawy - stanowiącego część działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi 165/7 i 165/15 położonych w Nowej Rudzie gmina Nowa Ruda o łącznej powierzchni działek 307.313 m<sup>2</sup> ujętych w księgach wieczystych KW nr 13414 i KW nr 15677, prowadzonych przez VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kłodzku, stanowiących część hałdy „6/4 Pole Piast”.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości wymienionych w ust. 1.
3. **Wydzierżawiający** dopuszcza możliwość zmiany powierzchni przedmiotu dzierżawy w zależności od potrzeb **Dzierżawcy**, na warunkach uzgodnionych przez Strony w Aneksie do niniejszej umowy.

## § 2

**Wydzierżawiający** oddaje w dzierżawę **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w § 1 ust. 1 zgodnie z Uchwałą nr ...../...../2011/Z/IV Zarządu Spółki Restrukturyzacji Kopalń S. A.

w Bytomiu z dnia ....., w celu należytego wykonania przez **Dzierżawcę** zawartej pomiędzy **Wydzierżawiającym** i **Dzierżawcą** w dniu ..... umowy sprzedaży

stanowiącego odpad powstały w wyniku eksploatacji węgla kamiennego - kruszywa (materiału stanowiącego głównie frakcje łupków piaszczystych i ilastych z zawartością palnych łupków węglowych) w łącznej **szacunkowej ilości około 9.785.160 ton**, zgromadzonego na Haldzie „6/4 Pole Piast”, na terenie miasta Nowa Ruda, zwanej dalej **Umową sprzedaży**.

### § 3

**Dzierżawca** oświadcza, że stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i **Dzierżawca** nie wnosi do niego uwag.

### § 4

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do:

- utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym,
- używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, treścią niniejszej umowy oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa,
- utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, dokonywania wszelkich prac ( porządkowych, mikroniwelacyjnych itp.) dotyczących przedmiotu dzierżawy na własny koszt.

2. **Wydzierżawiający** dopuszcza możliwość wykonania prac adaptacyjnych i modernizacyjnych przedmiotu dzierżawy, tylko pod warunkiem uzyskania przez **Dzierżawcę** każdorazowo wcześniejszej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** na powyższe prace i bez prawa żądania przez **Dzierżawcę** zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

3. W przypadku wprowadzenia zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, własnym staraniem i na własny koszt.

4. **Dzierżawcy** nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

5. Bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** nie może poddzierżawić, oddać w najem czy też do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.

6. Po upływie okresu na jaki umowa niniejsza została zawarta lub rozwiązaniu niniejszej umowy w trybie przewidzianym w § 6 lub jakimkolwiek innym trybie, **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić, w terminie określonym w § 12 ust. 2, **Wydzierżawiającemu** przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym poza zużycie będące wynikiem prawidłowej eksploatacji w stanie wolnym od osób i rzeczy.

7. W przypadku nie zwrócenia przez **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminem określonym w § 12 ust. 2, **Dzierżawca** zobowiązany będzie

do zapłaty **Wydzierżawiającemu** odszkodowania w wysokości 300 % miesięcznego czynszu brutto, za każdy rozpoczęty miesiąc po upływie terminu określonego w § 12 ust. 2.

### § 5.

1. **Dzierżawca** uiszczał będzie **Wydzierżawiającemu** miesięcznie czynsz w wysokości: **26.676,00 zł. netto/miesiąc** (tj. 0,13 zł netto/m<sup>2</sup>/miesiąc) powiększonej o podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki.

2. Czynsz dzierżawny obejmuje wszelkie opłaty publiczno-prawne należne od przedmiotu dzierżawy.
3. Czynsz płatny będzie przez **Dzierżawcę** z góry do 25 każdego miesiąca, za każdy miesiąc, na podstawie faktur wystawianych przez **Wydzierżawiającego**, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
4. Za nieterminowe uiszczanie czynszu **Wydzierżawiający** naliczy odsetki w wysokości ustawowej.
5. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada numer identyfikacyjny **NIP 626-26-19-005**.
6. **Dzierżawca** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada numer identyfikacyjny **NIP .....**
7. **Dzierżawca** oświadcza, że upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawiania faktur bez podpisu **Dzierżawcy**.
8. **Dzierżawca** jest zobowiązany do zawarcia na własny koszt odrębnych umów na dostawę mediów niezbędnych do korzystania z przedmiotu dzierżawy.

## § 6

**Wydzierżawiający** zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli **Dzierżawca** zalegać będzie z należnym czynszem dzierżawnym za dwa pełne okresy płatności lub dopuści się naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy oraz w każdym innym przypadku, w którym przysługuje **Wydzierżawiającemu** prawo odstąpienia od **Umowy sprzedaży**.

## § 7

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się wpłacić pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** prowadzony przez ..... nr ..... kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu netto tj. kwotę **80.028,00 zł** w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.
2. Z wniesionej kaucji **Wydzierżawiający** będzie miał prawo dokonać potrącenia zaległego czynszu oraz pokryć szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy z przyczyn leżących po stronie **Dzierżawcy** lub należności o których mowa w § 4 ust. 7, co zostanie stwierdzone przez **Wydzierżawiającego** w protokole zdawczo - odbiorczym.
3. **Wydzierżawiający** zwróci **Dzierżawcy** wpłaconą nominalną wysokość kaucji, niewykorzystaną lub nie przeznaczoną na zaspokojenie roszczeń **Wydzierżawiającego** o których mowa w § 7 ust. 2, na wskazany rachunek bankowy w terminie jednego miesiąca od dnia przekazania protokołem zdawczo-odbiorczego przedmiotu dzierżawy.

## § 8

1. **Wydzierżawiający**, oświadcza, że kwota czynszu dzierżawnego będzie ulegała corocznie podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik ten został opublikowany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2013 roku. Zmiana stawki czynszu o powyższy wskaźnik nie

wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy ani przesłania zawiadomienia ze strony **Wydzierżawiającego**.

2. **Wydzierżawiający** może zmienić wysokość stawki czynszu dzierżawnego w przypadku zmiany wysokości opłat publiczno-prawnych należnych od przedmiotu dzierżawy. Zmiana taka nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy a jedynie przesłania **Dzierżawcy** pisemnego zawiadomienia ze strony **Wydzierżawiającego**.

## § 9

**Wydzierżawiający**, oświadcza, że przedmiot dzierżawy, nie jest objęty ochroną w systemie dozoru obiektów przez firmy świadczące taką usługę dla **Wydzierżawiającego**. **Dzierżawca** zobowiązany jest zapewnić ochronę przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie

i na własny koszt. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania tego obowiązku **Dzierżawca** ponosi wobec **Wydzierżawiającego** odpowiedzialność na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

## § 10

Niniejsza umowa zawierana jest na czas określony tj. do upływu 30 dnia od daty sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 12 ust. 2 **Umowy sprzedaży** potwierdzającego zakończenie całkowitej eksploatacji kruszywa z hałdy „6/4 Pole Piast” oraz realizację innych obowiązków wynikających z **Umowy sprzedaży** jednakże nie dłużej niż na okres 114 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, tj. do dnia ..... r.

## § 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

## § 12

1. Wydanie **Dzierżawcy** przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy.
2. Zdanie przez **Dzierżawcę** **Wydzierżawiającemu** przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony nie później niż w ostatnim dniu okresu obowiązywania umowy, bez względu na tryb jej rozwiązania a więc ..... również w trybie określonym w § 6, w stanie wolnym od osób i rzeczy.
3. Jeżeli **Dzierżawca** nie przystąpi do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego o którym mowa w ust. 2 **Wydzierżawiający** sporządzi ten protokół jednostronnie i z tego tytułu **Dzierżawca** nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń ani też nie będzie kwestionował treści takiego jednostronnie sporządzonego protokołu.

## § 13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące powstać przy realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd dla siedziby **Wydzierżawiającego**.
3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

.....

.....

.....

.....