

## UMOWA

zawarta w dniu ..... 2024 roku w \_\_\_\_\_ pomiędzy:

1) ..... , reprezentowaną przez: \_\_\_\_\_ - Prezesa Zarządu, zwaną dalej  
Wydierżawiającym

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

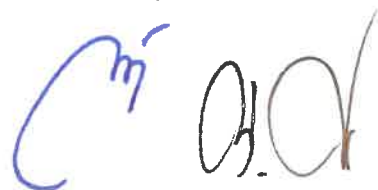
#### Postanowienia Ogólne

1. **Wydierżawiający** 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. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający posiada również zgodę właściciela na poddzierżawę Nieruchomości.
3. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Nieruchomość opisaną w §1 niniejszej umowy, a Dzierżawca zobowiązuje się używać



Nieruchomość na cele związane z wydobyciem 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

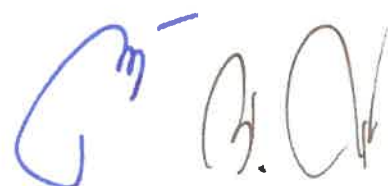
#### Obowiązki Dzierżawcy:

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
  - a. wykonania i przekazania Wydierżawiającemu operatu ewidencyjnego zasobów oraz prowadzenia dokumentacji mierniczo-geologicznej; operat



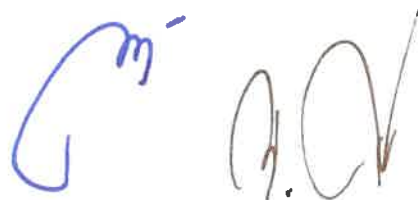
**Wydzierżawiającemu** kontroli "z natury" stanu wydobycia i zweryfikowanie wyników tej kontroli poprzez sporządzenie odpowiednich pomiarów.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępniania **Wydzierżawiającemu**, 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 w granicach działek i poza granicami działek (opisanych w § 1) 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. Obowiązek opisany w zdaniu pierwszym wchodzi w życie z dniem 01.01.2025r.



będzie przekazywany Wyzierżawiającemu 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 naruszaniem 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego 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



## § 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego do prowadzenia przeciwko Dzierżawcy egzekucji wprost z aktu notarialnego będzie wezwanie Dzierżawcy do zapłaty różnicy w sposób wskazany w ust. 4 powyżej. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.

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

## § 6

### Czynsz i inne opłaty oraz daniny.

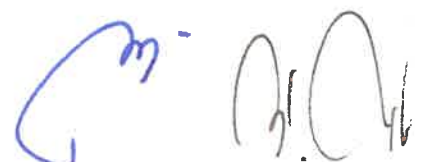
1. Miesięczny czynsz dzierżawny strony ustalają w wysokości ..... zł / t od każdej wydobytej tony. Do stawki czynszu, o której mowa w zdaniu poprzednim Wydierżawiający doliczy opłatę eksploatacyjną oraz odpis na fundusz likwidacji zakładu górniczego.
2. Czynsz płatny jest "z dołu" za każdy miesiąc.
3. Opłata za wydobytą i sprzedaną ilość kruszywa ustalana będzie na podstawie miesięcznych sprawozdań z wydobycia i sprzedaży kruszywa sporządzonych przez Dzierżawcę oraz przedkładanej Wydierżawiającemu, 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 Wyzierżawiającego przesyłanego do dnia 31 marca danego roku do Dzierżawcy.
7. Czynsz, o którym mowa powyżej będzie płatny w drodze przelewu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego w ciągu 10 dni od otrzymania faktury VAT. Ustalenia stron o doręczeniu określone w §5 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
8. **Wyzierżawiający uprawniony będzie obciążać Dzierżawcę dodatkowo wszelkimi ponoszonymi przez Wyzierżawiającego 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, Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego, w szczególności polegających na utracie koncesji, Wyzierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10.000 zł.
3. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu 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

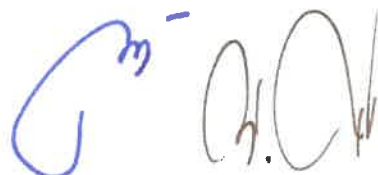
### Czas obowiązywanie umowy

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 Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający 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;
  - 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 Wyzierżawiającemu 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**

„HOSSA” Sp. z o.o.  
44-200 Rybnik, ul. B. Chrobrego 6  
NIP: 642-23-23-556. REGON 008437469

Prezes Zarządu

Włodzisław Lenk

BIURO PRAWNY  
dr Bogdan Pychły  
K1 4123