

Leasing

www.bseec.org
817.336.8789

Thousands of property owners in North Texas are being approached to consider leasing their mineral rights. The most populated areas of North Texas sit atop the Barnett Shale, a natural gas reserve that encompasses more than 5,000 square miles and covers at least 18 counties.

Frequently Asked Questions

What is a mineral rights lease?

A mineral rights lease is a binding contract between the owner of the minerals (lessor) and the oil and gas company (lessee). Once you sign the lease agreement, you cannot lease the mineral rights to another company until the lease expires.

At a minimum, a lease agreement contains:

- The legal description of the area and the property
- The primary term of the lease
- The royalty that will be paid

The lease may also contain other provisions such as:

- Surface restrictions specifying where a well will or will not be drilled
- Pooling provisions that allow an operator to combine your acreage with adjacent acreage in order to create a pooled unit to drill a well

How do I know if I own the mineral rights under my property?

Just because you own a piece of property, you may or may not own the oil or natural gas beneath it.

To determine whether you own the mineral rights:

- Read the deed to your property to see if it says that you do or not own the mineral rights.
- If the deed does not mention mineral rights, you will have to go to the county courthouse and research the history of the property. You will need the legal description of your property to do the research.
- If you receive an oil and gas lease offer, the leasing company will do the research for you.

What has to happen before I receive an offer to lease my natural gas or oil?

Before any drilling starts, the drilling company must lease or acquire the mineral rights to the oil or natural gas deposit. Only then can the company initiate drilling operations.

There are 4 steps taken by companies to secure mineral rights:

- Mineral rights ownership is determined
- Mineral owners are contacted by the company
- Negotiations begin
- Leasing agreements are signed

What should I do after receiving a lease offer?

If a company makes an offer, be sure it is in writing.

Do not sign any contracts or letters without fully understanding the terms of the agreement.

You have the right to consult with an attorney before signing any agreement.

At this point, you may want to also talk to your neighbors about offers that they may have received.

It is important to learn about the company that is presenting you with a lease:

- Ask whether the company presenting the lease is the same company that will be drilling and operating the well.
- Inquire about the company's experience in the Barnett Shale area.
- Ask neighbors or other mineral owners and landowners about their experiences with or knowledge of the company. You may also research the company's drilling activity in the Barnett Shale through the Railroad Commission of Texas.

What is the difference between leasing and selling my mineral rights?

If you lease your mineral rights, you are giving a leasing company the right to explore for oil and gas for the term of the lease.

If you enter into a deed to sell your oil and natural gas mineral rights, you will receive one payment upon execution of the sales document. All further revenues, including bonuses and royalties, will be paid to the purchaser because you no longer own those mineral rights.

What is the difference between a signing bonus and a royalty check?

A signing bonus is the "up-front money" typically paid to the oil or natural gas owner when the lease is signed or at a specified time thereafter.

A royalty check is the amount that is paid periodically to the oil or natural gas owner based on the amount of production and the price of oil or natural gas.

How can I compare my lease offer to other leases?

Because all leases are different, it is difficult to compare them. You may search your county's records for leases to obtain some information. Tarrant County has a Web site called "Official Public Records – Search" that can be searched by lessor (mineral rights owner) or lessee (company name). The information shows how many leases the company has executed in Tarrant County, when the leases were filed, and the property address. The Web site is at: <http://ccanthem.co.tarrant.tx.us/search.aspx?cabinet=opr>.

When will I get paid?

Typically a bonus is paid within 6 weeks after the lease is signed. If the drilling area ultimately includes your property, then you will receive royalty payments on a periodic basis after production begins and the natural gas is sold.

First you will need to sign and return the appropriate paper work called a "Division Order" that the company will send to you. Companies vary on when they issue royalty checks so it is always a good idea to ask about payment timelines.

For more information, visit us at www.bseec.org.

Arrendamiento

Se están estableciendo contacto con miles de propietarios en el Norte de Texas para considerar el arrendamiento de sus derechos minerales. Las zonas más pobladas de esta zona yacen justo sobre Barnett Shale, una reserva de gas natural que incluye más de 5,000 millas cuadradas y cubre por lo menos 18 condados.

Preguntas frecuentes

¿A qué llamamos arrendamiento de derechos minerales?

El arrendamiento de derechos minerales es un contrato obligatorio entre el propietario de los derechos minerales de petróleo o gas natural (arrendador(a)) y la compañía de petróleo y gas (arrendatario(a)). Una vez que usted firma el acuerdo de arrendamiento, no puede arrendar estos derechos minerales a otra compañía hasta que el arrendamiento finalice.

Un contrato de arrendamiento incluye, como mínimo:

- La descripción legal del área y de la propiedad
- El plazo principal del arrendamiento
- Las regalías que se van a pagar

El arrendamiento también puede incluir otras condiciones, tales como:

- Restricciones de la superficie, especificando el lugar donde se perforará o no se perforará un pozo.
- Estipulaciones mancomunadas, que permitan a un operador combinar el área de su propiedad (en acres) con otras áreas colindantes con el propósito de crear una unidad común para perforar un pozo.

¿De qué manera puedo saber si soy dueño de los derechos minerales que se encuentran debajo mi propiedad?

Sólo porque usted posee una parcela de terreno, no significa que usted es o no es el propietario del petróleo o gas natural que se encuentra debajo de éste.

Para determinar si usted es el poseedor de los derechos minerales:

- Lea la escritura de su propiedad, para ver si en algún lugar menciona que usted es, o no es propietario de los derechos minerales.
- Si la escritura no menciona los derechos minerales, usted tendrá que averiguar en el edificio del tribunal y averiguar la historia de su propiedad. Usted necesitará la descripción legal de su propiedad para realizar la investigación.
- Si usted recibe una oferta de arrendamiento de gas y petróleo, la compañía de arrendamiento realizará la búsqueda por usted.

¿Qué va a suceder antes de que reciba una oferta para arrendar el petróleo o gas natural que se encuentra bajo mi propiedad?

Antes de que empiecen las operaciones de perforación, la empresa perforadora debe arrendar o adquirir los derechos minerales para los depósitos de petróleo o gas natural. Sólo entonces la compañía podrá iniciar los trabajos de perforación.

Existen cuatro pasos que deben seguir las compañías para asegurar los derechos minerales:

- Determinar la posesión de los derechos minerales
- Establecer contacto con los propietarios del mineral
- Inicio de las negociaciones
- Firma de los acuerdos de arrendamiento

¿Que debo hacer después de recibir una oferta de arrendamiento?

Si la compañía le hace una oferta, asegúrese que ésta sea por escrito.

No firme ninguna carta o contrato, sin antes haber entendido completamente los términos del acuerdo.

Usted tiene derecho de consultar con un abogado, antes de firmar cualquier acuerdo.

En este momento, puede que usted desee conversar también con sus vecinos sobre las ofertas que ellos puedan haber recibido.

Es importante que se informe sobre la compañía que le está presentando esta oferta:

- Pregunte si la compañía que está presentando el acuerdo de arrendamiento es la misma que esta realizando las tareas de operación y perforación del pozo.
- Averigüe sobre la experiencia que tiene la compañía en el área del yacimiento Barnett Shale.
- Pregunte a los vecinos u otros propietarios de minerales y terrenos sobre sus experiencias con, o algún conocimiento sobre la compañía. Usted también puede investigar las actividades de perforación de la compañía en la reserva Barnett Shale, a través de la Comisión de Ferrocarriles de Texas.

¿Cuál es la diferencia entre el arrendamiento y la venta de los derechos minerales de mi propiedad?

Si usted arrienda los derechos minerales de su propiedad, le está otorgando a la empresa arrendataria los derechos a explorar petróleo y gas por el plazo establecido en el acuerdo de arrendamiento.

Si desea suscribir una escritura para vender el petróleo o gas natural que se encuentra en su propiedad, usted recibirá un pago a la ejecución de los documentos de venta. Todos los ingresos adicionales, incluyendo bonos y regalías, se pagarán al comprador, porque usted ya no es propietario de esos derechos minerales.

¿Cuál es la diferencia entre un bono a la firma y un cheque por concepto de regalías?

Un bono a la firma es el “dinero entregado inicialmente”, pagado normalmente al propietario del petróleo o gas natural, cuando se firma el contrato de arrendamiento, o en un tiempo especificado en adelante.

Un cheque por concepto de regalías es la cantidad que se paga periódicamente al propietario del petróleo o gas natural, basada en la cantidad de la producción y el precio del mineral.

¿Cómo puedo comparar mi oferta de arrendamiento con otros arrendamientos?

Debido a que todos los arrendamientos son diferentes, es difícil compararlos. Usted puede averiguar sobre arrendamientos en los archivos de su condado para obtener información. El Condado de Tarrant tiene un sitio Web llamado “Official Public Records – Search” (Registros Públicos Oficiales-Búsqueda) dónde puede buscar por el nombre del arrendador (el poseedor de los derechos del mineral) o el arrendatario (nombre de la compañía). La información muestra cuántos arrendamientos ha ejecutado la compañía en el Condado Tarrant, cuándo fueron archivados, y la dirección de la propiedad. Puede visitar el sitio Web: <http://ccanthem.co.tarrant.tx.us/search.aspx?cabinet=opr>.

¿Cuándo se me pagará?

Normalmente, un bono se paga dentro de las 6 semanas posteriores a la firma del arrendamiento. Si en el futuro, el área de perforación incluye su propiedad, entonces usted recibirá pagos por concepto de regalías, en forma periódica, después de haberse empezado la producción y se venda el gas natural.

Para esto, deberá primero firmar y luego devolver el legajo de documentos apropiados llamado “Orden Divisional” (Division Order) que la compañía le enviará a usted. El tiempo que se tardarán en emitir los cheques por concepto de regalías dependerá de cada compañía, por lo que es siempre una buena idea averiguar el cronograma de pagos.

Para más información visítenos en www.bseec.org.