

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu 2022 roku
pomiędzy, reprezentowaną przez.....
.....
zwanym w dalszej części umowy **"Wydzierżawiającym"**
a
.....
reprezentowanym przez
.....
zwanym w dalszej części umowy **"Dzierżawcą"**

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości....., gminie....., powiecie....., województwie. , składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem, o powierzchni łącznejha dla której Sąd Rejonowy w Mogilnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada zgodę Rady Miejskiej w Strzelnie z dnia 19 lipca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydierżawienie na okres 30 lat działki niezabudowanej, położonej w miejscowości Wronowy, na cele budowy farmy fotowoltaicznej.

§ 2

Dzierżawca oświadcza i zapewnia, iż stan prawny i faktyczny nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że miał niczym nieograniczone możliwości zbadania stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniem z tytułu rękojmi za wady nieruchomości.

§ 3

1. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich.
2. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, sądowego lub administracyjnego oraz nie zachodzą inne czynności prawne bądź faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej umowy mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wydierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

§ 4

1. Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 na czas określony 29 lat tj. od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego, sprzed zawarciem niniejszej umowy. Dzierżawca na własny koszt dokona demontażu i utylizacji zdemontowanych urządzeń.

§ 5

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy całość przedmiotowej nieruchomości w dzierżawę do używania i pobierania pożytków.
2. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy będzie przeznaczona pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej.
3. Dzierżawca wykona na swój koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe, zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą.
4. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
5. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na terenie dzierżawy.
6. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 6.1. będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy oraz farmy fotowoltaicznej zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać przedmiotowej nieruchomości oraz farmy fotowoltaicznej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej umowy a także w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności.
 - 6.2. zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
 - 6.3. będzie przestrzegał przy budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego, prawa energetycznego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska, jak również, że uzyska wymagane pozwolenia i koncesje.
 - 6.4. będzie ponosić opłaty niezależne od Wydierżawiającego, w tym opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór odpadów stałych.
 - 6.5. umożliwi dotychczasowym użytkownikom rolnym nieodpłatne korzystanie z przedmiotu dzierżawy do czasu rozpoczęcia prac związanych z zagospodarowaniem nieruchomości, w stopniu który nie będzie utrudniał Dzierżawcy podejmowanych działań związanych z zagospodarowaniem nieruchomości.
7. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 7.1. złożenia wniosków o udzielenie stosowych zezwoleń na budowę lub dokonanie zgłoszeń oraz przeprowadzenie robót po ich uzyskaniu,
 - 7.2. prowadzenia robót budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi

przepisami prawa,

7.3. eksploatacji budowli i urządzeń składających się na farmę fotowoltaiczną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

7.4. usunięcia szkód, które zostały spowodowane robotami budowlanymi, montażowymi, serwisowymi, oraz usunięcia awarii i dokonywania napraw farmy fotowoltaicznej i innych związanych z nimi technicznych urządzeń lub instalacji.

8. Dzierżawca jest zobowiązany używać przedmiotową nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia znajdujących się na niej urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia istniejących drzew i krzewów na własny koszt, przed rozpoczęciem budowy, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.

10. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej w trakcie inwestycji oraz zawarcia umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej od niebezpieczeństw wynikających z działania i eksploatacji farmy fotowoltaicznej oraz infrastruktury towarzyszącej, w stosunku do osób trzecich, jaki w stosunku do Wydzierżawiającego.

11. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia, aby funkcjonowanie wykonanej na przedmiotowej nieruchomości inwestycji nie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia, i ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną w tym zakresie.

12. Dzierżawca może po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego przenosić swoje uprawnienia jako strona Umowy na osoby trzecie, pod warunkiem niezalegania w płatności rat czynszowych ani innych należności wobec Wydzierżawiającego. Przeniesienie uprawnień Dzierżawcy nie może nastąpić na warunkach mniej korzystnych dla Wydzierżawiającego niż te sprecyzowane w postanowieniach niniejszej Umowy. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić pisemnie Dzierżawcę w terminie (jednego) miesiąca o przeniesieniu swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

13. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części przedmiotowej nieruchomości.

14. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Pełną odpowiedzialność materialną i prawną za takie szkody ponosi Dzierżawca.

15. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań, w tym decyzji pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej inwestycji przez Dzierżawcę.

16. Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane oraz innych wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, niezbędnych do uzyskania decyzji, opinii czy innych dokumentów administracyjnych, w związku z planowaną

inwestycją.

17. Wydierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien będzie uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.

18. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontrolowania przedmiotowej nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy.

§ 6

1. Wadium w wysokości zł (słownie) wniesione przez Dzierżawcę, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.

2. Wylicytowany w drodze przetargu czynsz dzierżawny za przedmiotową nieruchomość wynosi netto zł (słownie) rocznie.

3. Czynsz dzierżawny netto powiększony będzie o kwotę podatku VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury.

4. Podstawą zapłaty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wydierżawiającego.

5. Za wyjątkiem określonym w ust. 6 czynsz dzierżawny płatny będzie rocznie, z góry w terminie do dnia, którego dotyczy. Rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy.

6. Kwota czynszu dzierżawnego za pierwsze 1,5 roku dzierżawy, wynosić będzie 10 % wymiaru czynszu ustalonego w drodze przetargu, jednak nie mniej niż 50.000,00 zł + VAT i zostanie uregulowana do końca miesiąca następującego po podpisaniu umowy. W terminie do końca miesiąca następującego po upływie 1,5 roku dzierżawy Dzierżawca ureguluje czynsz do końca roku kalendarzowego w wysokości proporcjonalnej, biorąc pod uwagę czynsz określony w ust. 2 oraz okres pozostały do końca roku.

7. Czynsz dzierżawny będzie podwyższany raz w roku w stosunku do czynszu obowiązującego w roku poprzednim przy zastosowaniu wskaźnika inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

8. Pierwsza waloryzacja czynszu będzie miała miejsce od 1.01.2023 r.

9. Zmiana stawki czynszu po waloryzacji oraz zmiana podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.

10. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu równowartości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu dzierżawy w kwocie obliczonej zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miejskiej w Strzelnie.

11. Niezapłacone w terminie należności podlegać będą wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściąganiu w trybie kodeksu postępowania administracyjnego.

12. W przypadku śmierci Dzierżawcy w okresie trwania niniejszej umowy w jego miejsce wchodzi spadkobiercy, którzy przejmują jednocześnie wszelkie prawa i obowiązki Dzierżawcy wynikające z niniejszej Umowy. Spadkobiercy Dzierżawcy pozostają związani niniejszą umową

do upływu terminu określonego w par 4 ust. 1.

§ 7

1. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku jej wypowiedzenia przez Wydierżawiającego, wygaśnięcia z uwagi na upływ terminu, na jaki została zawarta lub w przypadku jej rozwiązania na drodze porozumienia stron.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę.
3. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wydierżawiający może także wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia na zasadach i w terminie określonych w kodeksie cywilnym.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy po prawidłowym złożeniu wniosku o określenie warunków przyłączenia urządzeń wytwórczych energii elektrycznej, Dzierżawca nie uzyska warunków przyłączenia i realizacja przedsięwzięcia stanie się niemożliwa.
6. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia z Dzierżawcą w przypadku nieotrzymania pozwolenia na budowę, które będzie konsekwencją okoliczności leżącej po stronie Dzierżawcy, w skutek jego zaniechania lub niewłaściwych działań. Dzierżawca wówczas zobowiązany będzie do zapłaty 30% czynszu rocznego, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy, za okres od zawarcia umowy do zaistnienia warunku rozwiązującego umowę.
7. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli w terminie 1,5 roku od daty jej zawarcia inwestycja, dla której przedmiotowa nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie zostanie oddana do użytku. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty 30% czynszu rocznego, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy, za okres od zawarcia umowy do zaistnienia warunku rozwiązującego umowę.
8. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku zwłoki Dzierżawcy w płatnościach czynszu rocznego wynoszącej ponad trzy miesiące. Wypowiedzenie powinno być poprzedzone pisemnym wezwaniem i udzieleniem dodatkowego, przynajmniej miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 8

1. Zarówno w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta, jak i w przypadku rozwiązania tej umowy przed upływem tego okresu, niezależnie od przyczyn, dla których umowa uległa rozwiązaniu, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy oraz na otaczające je tereny.

Wydzierżawiający ma prawo przywrócić nieruchomości do stanu poprzedniego, usuwając urządzenia, sprzęt i inne rzeczy pozostawione przez Dzierżawcę.

2. Dzierżawca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy oraz otaczający go teren, oraz możliwość dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej w przyszłości.

3. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku przywrócenia do stanu pierwotnego przedmiotu Umowy, Wydzierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość dziesięciokrotnej wysokości regularnego czynszu rocznego.

§ 9

1. Dzierżawca po upływie terminu dzierżawy zobowiązany jest zwrócić przedmiot w stanie, w jakim powinien się on znajdować w wyniku prawidłowego użytkowania. Za stan wyjściowy uważa się stan w chwili przekazania przedmiotu umowy.

2. Dzierżawca po wygaśnięciu Umowy dzierżawy jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy - za odpłatnością równowartości rocznego czynszu dzierżawnego - nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. W tym czasie Dzierżawca usunie na własny koszt instalacje, urządzenia i inne rzeczy, a teren doprowadzi do użyteczności rolniczej. Czynsz dzierżawny będzie naliczany proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy korzystania z przedmiotu dzierżawy i stanowić będzie 1/12 czynszu rocznego, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy Prawa Budowlanego, Ustawy o ochronie przyrody.

§ 11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.

2. Wszelkie spory wynikające z umowy, których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.

§ 12

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA