

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2023 roku w Zagrodnie pomiędzy:

Gminą Zagrodno, Zagrodno 52, 59-516 Zagrodno NIP: 6941566139

reprezentowaną przez: **Karolinę Bardowską** – Wójt Gminy Zagrodno

zwaną w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a

..... z siedzibą w, kod pocztowy,
wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:

....., NIP:, REGON:, o kapitale zakładowym:
..... złotych

reprezentowaną przez: –

zwaną w dalszej części treści umowy **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 29 lat za zgodą Rady Gminy Zagrodno udzieloną na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Zagrodno z dnia r. w sprawie

..... nieruchomości gruntowych
niezabudowanych stanowiących własność Gminy Zagrodno, położonych w Łukaszowie

§1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość gruntową położoną w obrębie Łukaszów, gmina Zagrodno, oznaczoną numerem geodezyjnym jako działki: nr o powierzchni ha, stanowiącą własność Gminy Zagrodno, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW: LE1Z/00013608/3.
2. Działki oznaczone w egib jako dz. nr obręb Łukaszów, sklasyfikowane są jako Tr – teren różny i obecnie nie są wykorzystywane.
3. Działka posiada dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej na działce obręb Łukaszów, poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane na działkach obręb Łukaszów.
4. Dzierżawca będzie wykorzystywał nieruchomość określoną w ust. 1 zgodnie z przeznaczeniem określonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Łukaszów w gminie Zagrodno - etap 1 (Uchwała nr. LVII.322.2022 z dnia 10-06-2022 r.) tj. wybuduje na w/w nieruchomości farmę fotowoltaiczną.
5. Dzierżawca może wykorzystywać nieruchomość tylko i wyłącznie pod budowę i eksploatację Elektrowni Fotowoltaicznej wraz ze wszystkimi niezbędnymi urządzeniami.¹
6. Dzierżawcy na mocy Umowy przysługiwać będzie prawo korzystania z Nieruchomości na cel określony w Umowie, w związku z czym Wydzierżawiający wyraża zgodę na podjęcie przez Dzierżawcę realizacji inwestycji budowy Elektrowni fotowoltaicznej,

¹ Wydzierżawiający poprzez niezbędne urządzenia rozumie między innymi: fundamenty, drogi dojazdowe, place montażowe, kable podziemne, stacje transformatorowe, magazyny energii.

- a następnie na jej eksploatacje przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej oraz uprzedniej zgody Wydierżawiającego zmienić sposobu wykorzystywania całości lub części Nieruchomości. Wydierżawiający wyraża zgodę na zmianę użytku gruntu, wynikającą z realizacji inwestycji.
7. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania jakichkolwiek surowców naturalnych z Nieruchomości. Wydierżawiający nie wyraża zgody na wykorzystywanie w/w terenu do magazynowania lub składowania jakichkolwiek elementów, z wyjątkiem nowych urządzeń fotowoltaicznych na etapie budowy instalacji.
 8. Wydierżawiający wyraża zgodę na podnajem nieruchomości w okresie od podpisania umowy do dnia rozpoczęcia robót budowlanych i czerpanie pożytków gruntowych np. poprzez uprawę roślin. Podnajem, o którym mowa powyżej wymaga pisemnego zgłoszenia do Urzędu Gminy w Zagrodnie.
 9. Wydierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko winien będzie uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
 10. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji wskazanej w ust. 4 na wycięcie zbędnych drzew i krzewów zlokalizowanych na dzierżawionej nieruchomości oraz upoważnia go do występowania w jego imieniu względem urzędów, celem uzyskania decyzji administracyjnych związanych z dokonaniem tych czynności. Koszty opłat za usunięcie drzew wynikające z decyzji jak i wykonania fizycznego usunięcia drzew i krzewów poniesie Dzierżawca.
 11. Strony ustalają, że po 29 letnim okresie dzierżawy, umowa może zostać przedłużona wyłącznie za zgodą Rady Gminy Zagrodno wyrażoną w formie uchwały. Dzierżawca w okresie minimum 9 miesięcy przed upływem terminu Umowy zobowiązany jest do złożenia stosownego wniosku do Wójta Gminy Zagrodno.

§2

1. Z tytułu Umowy dzierżawy nieruchomości określonej w §1 Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia Wydierżawiającemu czynszu rocznego w kwocie zł netto + podatek VAT wg. obowiązujących przepisów prawa co daje łączną kwotę zł. Czynsz rozliczany będzie w ujęciu miesięcznym w kwocie złotych netto + podatek VAT wg. obowiązujących przepisów prawa co daje łączną kwotę złotych brutto (słownie: złotych i 00/00) miesięcznie.
2. Czynsz określony w ust. 1 płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie do 25. dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, na rachunek bankowy Gminy Zagrodno – *wskazany w fakturze VAT.*
3. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu określonego w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Czynsz w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy zostanie rozliczony proporcjonalnie do dnia obowiązywania umowy.
5. Czynsz za pierwszy miesiąc dzierżawy zostanie naliczony proporcjonalnie do liczby dni od dnia podpisania umowy do końca miesiąca i zapłacony po podpisaniu umowy na podstawie wystawionej faktury w ciągu 14 dni od otrzymania faktury.
6. Wysokość czynszu w wartości netto ustalonego zgodnie z ust. 1 będzie podlegała aktualizacji corocznie ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Do ustalonej ceny zostanie doliczony należny podatek VAT. Pierwsza aktualizacja czynszu będzie miała miejsce w 2024 roku.

7. Zmiany stawki czynszu dzierżawnego określonej w §2 ust. 1 w sposób opisany w §2 ust. 6 nie wymagają aneksu do umowy.
8. Na pisemny wniosek Dzierżawcy, Wydierżawiający dopuszcza obniżenie miesięcznego czynszu dzierżawnego wskazanego w §2 ust. 1 i 5 o 90% obowiązującej stawki (tj. do kwoty zł. Kwota ta stanowi 10% kwoty miesięcznego czynszu brutto zł). Obniżenie czynszu będzie mogło obowiązywać do czasu uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, jednak nie dłużej niż przez okres 36 miesięcy od dnia podpisania umowy.

§3

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) wykorzystywać przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w §1 pkt 4.
 - 2) utrzymywać porządek na dzierżawionym terenie oraz w jego otoczeniu zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, 2151).
 - 3) W okresie od dnia podpisania umowy do rozpoczęcia robót budowlanych, wykonywać zabiegi agrotechniczne mające na celu utrzymanie gruntu w stanie wolnym od roślinności umożliwiającej rozprzestrzenianie się ognia.
2. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich świadczeń związanych z wydierżawioną nieruchomością, a w szczególności do:
 - 1) Ubezpieczenia nieruchomości określonej w §1 ust. 1 niniejszej umowy od zdarzeń losowych,
 - 2) Zawarcia polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej do wysokości pozwalającej na pokrycie ewentualnych roszczeń osób trzecich związanych z przedmiotem dzierżawy powstałym w trakcie obowiązywania umowy,
 - 3) Dzierżawca zobowiązany będzie do ubezpieczenia na swój koszt mienia zgromadzonego w przedmiocie umowy,
 - 4) Zapłaty podatku od nieruchomości, z tym, że podatek od nieruchomości z tyt. Prowadzonej działalności gospodarczej płatny będzie od rozpoczęcia prac budowlanych, na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - 5) Do dnia rozpoczęcia robót budowlanych, o którym mowa w ust. 4 nieruchomość objęta jest podatkiem od nieruchomości zgodnie z klasyfikacją w egib tj. Tr- Tereny różne.

§4

1. Dzierżawca, od dnia rozpoczęcia robót budowlanych, o którym mowa w §3 ust. 2, pkt 4. nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu umowy osobom trzecim zarówno do bezpłatnego użytkowania jak i go poddzierżawiać oraz zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia i obowiązki jako strona Umowy w tym również uprawnienia i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych w tym pozwolenia na budowę na osoby trzecie w wyniku sukcesji, przejęcia, podziału, połączenia, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub zbycia pod warunkiem nie zalegania w płatności czynszu dzierżawnego oraz opłat o których mowa §3 ust. 2 pkt 4. tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej. Jednocześnie nowo wstępujący Dzierżawca przejmuje wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy.
3. Zmiany w składzie organów przedsiębiorstwa Dzierżawcy lub zmiany w szczególności po stronie akcjonariuszy, udziałowców, partnerów, wspólników w firmie Dzierżawcy nie mają wpływu na niniejszą umowę.

§5

Dokonanie przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy określony w §1 wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego określającej szczegółowy zakres tych nakładów wyjątkiem sytuacji opisanej w §1 pkt 5. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów z tytułu ulepszenia przedmiotu dzierżawy.

§6

1. Umowa została zawarta na okres 29 lat, tj. od dnia 2023 roku do dniaroku
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przepisów prawa jak również w przypadku:
 - a) Opóźnienia w zapłacie czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) Opóźnienia w zapłacie podatku i daniny publicznoprawnej, której organem podatkowym jest Wójt Gminy Zagrodno za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - c) Odstąpienia przedmiotu umowy w całości lub części do używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego z wyjątkiem sytuacji opisanej w §1 pkt 8,
 - d) Wykorzystania nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w umowie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
3. Oświadczenie Wydierżawiającego o rozwiązaniu umowy może nastąpić po uprzednim bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Dzierżawcy do usunięcia naruszeń.
4. W przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 2, Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu czynszu w całości lub części.
5. Dzierżawca w przypadku gdy na przedmiotowym gruncie nie posadowi farmy fotowoltaicznej może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o chęci rozwiązania umowy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W przypadku gdy na dzierżawionej nieruchomości zostanie wybudowana farma fotowoltaiczna, Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o chęci rozwiązania umowy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Oświadczenie Dzierżawcy o chęci wypowiedzenia umowy powinno być złożone w formie pisemnej w siedzibie Wydierżawiającego lub przesłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§7

1. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z celem w niej określonym, Wydierżawiającemu oprócz uprawnienia opisanego w § 6 ust. 2 pkt d) niniejszej umowy będzie przysługiwało prawo do naliczenia kary w wysokości 10% stawki czynszu określonej w § 2 ust. 1 Umowy w ujęciu miesięcznym za cały stwierdzony okres wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z celem.
2. W przypadku powstania szkody, której wartość przekraczałaby wysokość naliczonej kary umownej o której mowa w ust. 1, Wydierżawiający będzie miał prawo dochodzenia dodatkowego odszkodowania na zasadach określonych w odpowiednich uregulowaniach kodeksu cywilnego.

§8

1. Dzierżawca potwierdza, że dokonał wpłaty wymaganej kaucji w wysokości zł (słownie i 00/00), równej kwocie rocznego czynszu dzierżawnego netto + podatek VAT, pomniejszonej o wadium wynoszące zł na rachunek Gminy Zagrodno na poczet zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu niewykonania umowy.
2. Wpłacone wadium zalicza się na poczet kaucji i zostanie przeksięgowane na rachunek wskazany powyżej.
3. Na potwierdzenie dokonania wpłaty, dzierżawca przekłada potwierdzenie dokonania przelewu.
4. Wydzierżawiający potwierdza wpływ środków na rachunek bankowy w kwocie wskazanej w ust. 1.
5. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy, pomniejszona o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Dzierżawcy w terminie 14 dni po wygaśnięciu umowy dzierżawy i pozytywnym protokolarnym przekazaniu Gminie dzierżawionej nieruchomości, po potrąceniu ewentualnych należności wynikających z umowy.

§9

Dzierżawca nie będzie mógł potrącać z opłat wynikających z wykorzystywania nieruchomości jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu względem Wydzierżawiającego z tytułu zawartych uprzednio umów, gdzie stroną jest Wydzierżawiający jako organ jednostki samorządu terytorialnego.

§10

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy poprzez spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wszelkie trwałe ulepszenia poczynione przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy, przechodzą na rzecz Wydzierżawiającego, za zgodą Wydzierżawiającego bez prawa do odszkodowania z chwilą wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania z winy Dzierżawcy.
3. Zgoda Wydzierżawiającego, o której mowa w §10 ust 2. powinna być wyrażona w formie pisemnej nie później niż w okresie 6 miesięcy przed dniem wygaśnięcia umowy lub terminu rozwiązania umowy.
4. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust 3. Dzierżawca zobowiązany jest do zdemontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń zamontowanych na Nieruchomości w terminie do 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy lub terminu rozwiązania umowy.
5. Od dnia wydania nieruchomości w sposób przewidziany w par. 10 ust, 1 dzierżawca jest uprawniony do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art., 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (tj. Dz.U.2021.2351 z późn. zm.) oraz do korzystania z nieruchomości w rozumieniu art.. 7 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (tj. Dz.U.2022.1385 z późn. zm.) na potrzeby realizacji Farmy Fotowoltaicznej.

§11

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie praw wynikających z Umowy w Księdze Wieczystej, poprzez odłączenie nieruchomości z KW LE1Z/0013608/3 i założenie dla w/w nieruchomości nowej KW ze wskazaniem odpowiedniego wpisu.

2. Dzierżawca uprawniony jest do załączenia egzemplarza niniejszej Umowy lub jego kopii do wniosku o dokonanie wpisu określonego w ust. 1.
3. Koszty sądowe związane z wnioskiem o dokonanie czynności wskazanej w ust.1 ponosi każdorazowo Dzierżawca.
4. W przypadku rozwiązania umowy, lub też w momencie jej wygaśnięcia. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia do złożenia kompletnego, prawidłowo wypełnionego wniosku o wykreślenia wpisu z Księgi Wieczystej na własny koszt.

§12

Wszelkie zmiany i uzupełnienie umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§13

Sądem wyłącznie właściwym do rozstrzygania sporów z niniejszej umowy będzie sąd miejsca położenia nieruchomości.

§14

W sprawach nieuregulowanych, a dotyczących postanowień w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy.

§15

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy oraz trzy egzemplarze dla Wydzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA