

- projekt -

Umowa dzierżawy

nr NiGK.6845.....2024

zawarta w Porębie w dniu 2024 roku pomiędzy:

1. **Gminą Poręba**, ul. Dworcowa 1, 42-480 Poręba, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Poręba Pana Ryszarda Spyry, zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”,
a
2., zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”.
Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani będą w dalszej treści umowy łącznie „Stronami”, z osobna zaś „Stroną”.

Strony, mając na celu realizację swoich interesów, w tym budowę i uruchomienie przez Dzierżawcę farmy fotowoltaicznej na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy i własność Wydierżawiającego, zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Wydierżawiający oddaje w dzierżawę działkę nr 2978/12, obręb Poręba, o powierzchni 10.5759 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zawierciu prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1Z/00030569/7, oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej umowy (dalej: „Przedmiot Dzierżawy”).

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy opisany w § 1 oddany zostaje do użytkowania z przeznaczeniem na budowę i uruchomienie farmy fotowoltaicznej o mocy nie mniejszej niż 1,5 MW.
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 roszczeniami z tytułu rękojmi za wady nieruchomości.
3. Przedmiot dzierżawy nie może być użytkowany na cel inny niż określony w ust. 1.
4. Wydierżawiający wydaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w dniu podpisania umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 359 miesięcy od dnia do dnia
2. Z upływem określonego czasu umowa niniejsza wygasa i nie może być milcząco przedłużona, co oznacza, że niezłożenie zgodnego, pisemnego – w formie pisemnej pod rygorem nieważności oświadczenia, powoduje wygaśnięcie umowy.
3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość objęta dotychczasową umową, Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek co najmniej 1 rok przed datą zakończenia dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca obowiązany jest płacić Wydierżawiającemu **miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie:**
 - a) **zł netto** (słownie:.....) + 23% VAT, co daje kwotę **zł brutto** (słownie:..... brutto), w okresie od dnia wydania przedmiotu dzierżawy do dnia.....
 - b) **zł netto** (słownie:.....) + 23% VAT, co daje kwotę **zł brutto** (słownie:..... brutto), w okresie od dnia..... do dnia.....
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca płacić będzie do kasy Urzędu Miasta Poręba, ul. Dworcowa 1, 42-480

Poręba lub na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze VAT do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za ten miesiąc kalendarzowy. Nieterminowa wpłata czynszu powoduje naliczanie ustawowych odsetek za opóźnienie.

3. Strony zgodnie ustalają, iż wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż raz na 3 lata o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie Dzierżawcy o dokonanej waloryzacji czynszu.
4. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.

§ 5

1. Dzierżawca obowiązany jest do:
 - a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) uzyskania we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt wszelkich wymaganych zezwoleń oraz przeprowadzić wszelkie prace adaptacyjne, związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem przedmiotu umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem wyszczególnionym w § 2 ust. 1,
 - c) usuwania szkód powstałych z winy Dzierżawcy lub osób trzecich, za które ponosi on odpowiedzialność,
 - d) utrzymywania na terenie nieruchomości porządku i czystości oraz niezwłocznego usuwania i neutralizacji na własny koszt znajdujących się na niej odpadów,
 - e) zawarcia umowy ubezpieczenia (OC oraz NW) w związku z prowadzoną działalnością z tytułu szkód jakie mogą ponieść osoby trzecie na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy,
 - f) odpowiedniego zabezpieczenia nieruchomości przed dostępem do niej osób trzecich.
2. Wszelkie prace winny być wykonane przez Dzierżawcę zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a materiały użyte do wyżej wymienionych robót winny spełniać odpowiednie atesty dopuszczalności.

Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do uczestniczenia w odbiorze wykonanych robót wraz z prawem wglądu do dokumentacji projektowej oraz prawem do wnoszenia uwag i zastrzeżeń do każdorazowego protokołu odbioru.

Dzierżawca obowiązany jest informować Wyzierżawiającego o planowanych odbiorach robót z 7 dniowym wyprzedzeniem.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie ma prawa:
 - 1) oddawać Przedmiot Dzierżawy osobie trzeciej do używania na jakiegokolwiek podstawie, w tym w szczególności na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, ani go poddzierżawiać choćby w części,
 - 2) zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
 - 3) Wykonywać w Przedmiocie Dzierżawy jakichkolwiek zmian przekraczających zakres zwykłego korzystania z rzeczy na cele opisane powyżej.
4. Wszelkie rzeczy ruchome posadowione przez Dzierżawcę na gruncie stanowiącym przedmiot Dzierżawy, w tym instalację fotowoltaiczną, urządzenia rozdzielcze, pomiarowe, transformatorowe oraz pozostałe urządzenia związane z realizacją inwestycji, pozostają własnością Dzierżawcy. W tym zakresie, Strony oświadczają, że rzeczy te stosownie do celu umowy oraz planowanego sposobu montażu i ich

późniejszego zdemontowania, nie będą związane trwale z gruntem w rozumieniu art. 48 Kc. Powyższe nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne.

5. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować nieruchomości w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia istniejących urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na niej. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Dzierżawca zobowiązuje się, że podczas użytkowania instalacji żaden jej element nie będzie wystawał poza granice (obrys) nieruchomości oraz nie będzie wyższa niż maksymalna wysokość zabudowy określona w przepisach, w tym prawa miejscowego/decyzjach.
7. Naruszenie obowiązków określonych w ust. 1-6 §5 umowy jak również naruszenia innych postanowień umownych (niewykonywania ich lub nienależytego wykonywania), uprawnia Wydzierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wydzierżawiający uprawniony jest wówczas niezależnie od rozwiązania umowy, do żądania stosownego odszkodowania, w pełnej wysokości.
8. Dzierżawca uprawniony będzie do czynienia nakładów na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a polegające między innymi na posadowieniu na niej instalacji do wytwarzania energii elektrycznej (farma fotowoltaiczna) przy dopełnieniu wymogów prawa budowlanego i energetycznego. Dzierżawca wykona na swój koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji instalacji oraz urządzeń towarzyszących, z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń oraz dostosowania do obowiązującego prawa w zakresie działań na nieruchomości. Dzierżawca będzie wykonywał we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie remonty i naprawy instalacji oraz urządzeń jej towarzyszących, zlokalizowanych na nieruchomości.
9. Planowana inwestycja oraz późniejsza działalność Dzierżawcy powinna być prowadzona przez Dzierżawcę w sposób zgodny z przepisami prawa określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności.
10. Wydzierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt powinien uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.

§ 6

1. Wydzierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie, bez dodatkowego odszkodowania, wszelkich naturalnych przeszkód utrudniających instalację farmy fotowoltaicznej. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew, których wycinka nie wymaga uzyskania zezwoleń na podstawie obowiązujących przepisów. W zakresie w/w działań dokonanych samodzielnie, Dzierżawca po zainstalowaniu farmy przedstawi Wydzierżawiającemu raport (zestawienie działań i ich zakresu). W sytuacjach budzących u Dzierżawcy wątpliwości winien on zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyrażenie zgody lub podjęcie innych działań.
2. Wydzierżawiający zobowiązany jest do współpracy z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie, w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami, zmierzających do uzyskania zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierżawę inwestycji.

§ 7

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Dzierżawy pod względem jej wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy oraz bieżącego wypełniania przez dzierżawcę obowiązków na nim ciążących. W tym celu osoby wyznaczone z ramienia Wydzierżawiającego mają prawo dokonać wszelkich czynności niezbędnych do przeprowadzenia kontroli, w tym wstępu na Przedmiot Dzierżawy.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za majątek dzierżawcy zgromadzony na Przedmiocie Dzierżawy.

3. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań planistycznych, w tym pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na nieruchomości.

§ 8

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron.
2. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Przed rozwiązaniem umowy z tego powodu, Wyzierzawiający uprzedzi Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. Wyzierzawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy do celów innych niż określony w umowie.
4. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli w terminie dwóch lat od daty jej zawarcia inwestycja, dla której przedmiotowa nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie będzie zrealizowana.
5. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli niemożliwe będzie uzyskanie pozwoleń i decyzji wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej przez Dzierżawcę (w takim przypadku Dzierżawca winien wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu przedłożyć stosowne decyzje odmowne).
6. W przypadku, o którym mowa z ust. 5 powyżej Dzierżawcy nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie w związku z rozwiązaniem umowy, trwaniem okresu wypowiedzenia, a w szczególności roszczenie o zwrot kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie.

§ 9

Po wygaśnięciu okresu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, w tym dokona rekultywacji terenu. W szczególności, jeżeli Dzierżawca dokonał nakładów na Przedmiot Dzierżawy, Wyzierzawiającemu przysługuje uprawnienie do zachowania nakładów lub konieczności ich usunięcia przez Dzierżawcę, zgodnie z wyborem Wyzierzawiającego.

§ 10

Niezależnie od czynszu dzierżawnego Dzierżawcę obciążać będą wszelkie podatki oraz opłaty i obciążenia prywatne oraz publicznoprawne, związane z przedmiotem dzierżawy i jego eksploatacją, w tym w szczególności podatek od nieruchomości oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.

§ 11

1. Jakiegokolwiek spory wynikające lub związane z niniejszą umową, których Strony nie rozstrzygną polubownie, zarówno z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jak i z tytułu czynu niedozwolonego, włączając lecz nie ograniczając się do jej interpretacji, obowiązywania i wykonania, Strony przedłożą każdorazowo do rozstrzygnięcia sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wyzierzawiającego.
2. Jakiegokolwiek zmiany w niniejszej umowie mogą być dokonane tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem §4 ust. 3.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
4. Umowa zastała sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Wyzierzawiający a jeden otrzymuje Dzierżawca.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: