

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia r. w
pomiędzy:

Gminą Choszczno, ul., Choszczno, NIP, REGON.....,
reprezentowaną przez:,
zwanymi w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

....., reprezentowaną przez:
....., zwaną w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**.

Osoby podpisujące Umowę oświadczają, że są umocowane do podpisywania i składania oświadczeń woli w imieniu Strony, którą reprezentują ze skutkiem prawnym dla niej i że umocowanie to nie wygasło w dniu zawarcia Umowy.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza Dzierżawcy, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości, gminie powiecie choszczeńskim, województwie zachodniopomorskim, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem o powierzchni ha dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW nr**, dalej również zwana „Nieruchomość”.
2. Wydzierżawiający ponadto oświadcza Dzierżawcy, że:
 - 1) jest wyłącznym właścicielem i posiada pełne prawo do dysponowania opisaną powyżej Nieruchomością,
 - 2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w powołanej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nieruchomość nie jest obciążona służebnością,
 - 3) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub wykonywanie niniejszej umowy dzierżawy (dalej: „Umowa”), Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego na piśmie o terminie rozpoczęcia prac, nie później niż na miesiąc przed ich rozpoczęciem.
 - 4) zawarcie przez niego Umowy jest zgodne z przepisami prawa, zaś przez jej zawarcie Dzierżawca nabędzie skutecznie wszystkie uprawnienia przewidziane tą Umową,
 - 5) w dniu zawarcia Umowy przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich zadłużeń i obciążeń oraz jakichkolwiek roszczeń osób trzecich innych niż wskazane w pkt. 2) i 3), jak również zgodnie z najlepszą posiadaną wiedzą Wydzierżawiającego nie istnieją jakiegokolwiek orzeczenia i decyzje państwowych bądź samorządowych organów administracyjnych bądź organów ścigania lub organów egzekucyjnych oraz nie toczą się jakiegokolwiek postępowania o charakterze sądowym, administracyjnym lub egzekucyjnym w odniesieniu do opisanego w §1 ust.1 przedmiotu dzierżawy, które mają lub mogłyby mieć wpływ na ograniczenie prawa Wydzierżawiającego w dysponowaniu tą Nieruchomością. W szczególności Wydzierżawiający oświadcza, że nie istnieją jakiegokolwiek umowy zawarte z osobami trzecimi, które mogłyby naruszać prawa Dzierżawcy wynikające z Umowy, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3) powyżej.

3. Dzierżawca oświadcza, że jest zainteresowany używaniem i pobieraniem pożytków z Nieruchomości przez czas oznaczony w celu wybudowania na niej elektrowni (farmy) fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą (dalej: „Inwestycja”), a następnie eksploatacją wybudowanych urządzeń i w tym celu zawiera niniejszą Umowę.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy, i nie wnosi do nich zastrzeżeń, a przedmiot dzierżawy odpowiada jego potrzebom. Dzierżawca nie zgłasza zastrzeżeń co do stanu przedmiotu dzierżawy na dzień zawarcia niniejszej Umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy całość Nieruchomości w dzierżawę (dalej: „przedmiot Umowy” lub “przedmiot dzierżawy”) do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca tak określony przedmiot Umowy przyjmuje w dzierżawę, w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji oraz urządzeń elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dalej: „Inwestycja”). Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie określonym w § 1 ust. 2 pkt 3).
2. Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy w ramach Umowy i w czasie jej trwania na wzniesienie i eksploatację oraz późniejszą rozbiórkę tych instalacji i urządzeń na terenie przedmiotu dzierżawy, w tym między innymi także na:
 - 1) instalację stosownej konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi,
 - 2) ułożenie na przedmiotowej Nieruchomości wymaganych sieci kablowych dla każdego urządzenia, kabli średniego napięcia wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi z lub bez rury osłonowej kabla,
 - 3) wybudowanie na przedmiotowej Nieruchomości niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych,
 - 4) wybudowanie i użytkowanie na Nieruchomości niezbędnych dróg dojazdowych o utwardzonej nawierzchni do przedmiotu Umowy,
 - 5) wykonanie wszelkich innych prac, które będą konieczne dla korzystania z przedmiotu Umowy, w szczególności w celu wybudowania, przyłączenia (uruchomienia) elektrowni (farmy) fotowoltaicznej, a także na eksploatację, konserwację i naprawę elektrowni fotowoltaicznej w okresie trwania Umowy.
3. Wyzierżawiający oświadcza, że akceptuje przyszłe, określone przez Dzierżawcę położenie Inwestycji na Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 8.
4. Strony zobowiązują się zaakceptować i przestrzegać warunki wykonania Inwestycji, określone w zgłoszeniu robót budowlanych lub w pozwoleniu na budowę jak również wszelkie inne wymogi formalno-prawne związane z prowadzeniem planowanej Inwestycji w takim zakresie, w jakim mogą one wpływać na treść praw i obowiązków Stron wynikających z Umowy.
5. W ramach czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 7, Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy lub działającym na jego polecenie (zlecenie) osobom trzecim od dnia rozpoczęcia robót budowlanych na wchodzenie, wjeżdżanie pojazdami budowlanymi na dzierżawioną Nieruchomość w celu wzniesienia instalacji, wykonania niezbędnych prac budowlanych, naprawczych i konserwacyjnych dotyczących tych instalacji oraz celem usunięcia instalacji przez Dzierżawcę.
6. W ramach Umowy Wyzierżawiający udostępni Dzierżawcy na oddzielnie ustalonych zasadach w okresie trwania prac budowlanych, instalacyjnych i konserwacyjnych grunty przylegające do wyżej opisanych, jeśli są one jego własnością, o powierzchni niezbędnej do przeprowadzenia wszystkich prac związanych z budową i utrzymaniem Inwestycji i wszelkich jej elementów.

§ 3

PRAWO WŁASNOŚCI

1. Wszelkie rzeczy ruchome posadowione przez Dzierżawcę na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, w tym w szczególności panele fotowoltaiczne, urządzenia rozdzielcze, pomiarowe i transformatorowe oraz pozostałe urządzenia, związane z realizacją Inwestycji, pozostają własnością Dzierżawcy. W tym zakresie Strony zgodnie 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 kodeksu cywilnego.
2. Dzierżawca oświadcza, że budowa i eksploatacja Inwestycji następuje na wyłączne ryzyko i koszt Dzierżawcy.

§ 4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Strony zawierają przedmiotową Umowę na czas oznaczony to jest na okres **29 (dwudziestu dziewięciu) lat**, licząc od dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. Wobec znaczącej wartości nakładów jakie będą poczynione na przedmiot dzierżawy, Strony nie dopuszczają możliwości rozwiązania Umowy przed upływem terminu wskazanego w ust. 1, za wyjątkiem przypadków wskazanych w Umowie.
3. Wyzierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela. Następcy prawni Wyzierżawiającego pozostają związani niniejszą Umową do upływu terminu określonego w ust.1. W wypadku przeniesienia prawa własności Nieruchomości lub części Nieruchomości obejmujących przedmiot Umowy, Wyzierżawiający zobowiązany jest do zamieszczenia, w stosownej umowie przeniesienia własności, klauzuli o następującej lub równoznacznej treści: *"nabywca oświadcza, że znana jest mu treść umowy dzierżawy z dnia _____ 2020 roku zawartej i że z dniem przejścia prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy, nabywca wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki zbywcy, wynikające z umowy dzierżawy wraz z jej zmianami."*
4. W przypadku zbycia Nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, nabywcy Nieruchomości nie przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej Umowy (art. 678 § 2 k.c.).
5. Za zgodą Stron, w formie pisemnego aneksu, Umowa może zostać przedłużona na następne lata. W przypadku, gdy Strony nie wyrażą woli przedłużenia Umowy, wygasa ona wraz z upływem terminu, na który została zawarta.

§ 5

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Nieruchomości przez cały okres dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 Umowy oraz ogólnie przyjętymi zwyczajami w sposób nie przeszkadzający w korzystaniu pozostałym użytkownikom/posiadaczom nieruchomości sąsiednich lub osobom trzecim.
2. Dzierżawca uprawniony będzie do poczynienia nakładów na Nieruchomości, polegających między innymi na posadowieniu na niej instalacji (urządzeń) do wytwarzania energii elektrycznej (elektrowni fotowoltaicznej), przy dopełnieniu wymogów prawa budowlanego, energetycznego i ochrony środowiska.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie po wykonaniu robót związanych z zainstalowaniem i uruchomieniem elektrowni fotowoltaicznej, doprowadzić na własny koszt teren Nieruchomości, na którym były prowadzone roboty, do stanu pierwotnego z uwzględnieniem zużycia Nieruchomości w trakcie trwania Umowy. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności dokonać rekultywacji terenu

oraz wypłacić odszkodowania za ewentualne zniszczenia zasiewów i związane z tymi działaniami konieczne nakłady i wkład pracy Wdzierżawiającego wymagane dla przywrócenia stanu, o jakim mowa w zdaniu poprzedzającym. Zakres i wartość prac, jak również wysokość ewentualnego odszkodowania zostanie ustalona przez Strony w drodze odrębnego porozumienia.

4. Po upływie terminu na jaki Umowa została zawarta, Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić przedmiot Umowy do stanu pierwotnego z uwzględnieniem zużycia Nieruchomości w trakcie trwania Umowy. W szczególności Dzierżawca usunie na własny koszt instalacje i urządzenia składające się na elektrownię fotowoltaiczną (Inwestycję), a teren doprowadzi do stanu sprzed zawarcia Umowy.
5. Z chwilą przekazania Nieruchomości lub z chwilą rozpoczęcia prac nad budową Inwestycji, w zależności od tego, które zdarzenie zaistnieje wcześniej, Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dotyczącej pokrycia ewentualnych szkód powstałych po stronie Wdzierżawiającego lub osób trzecich w związku z wybudowaniem i eksploatacją Inwestycji. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć taką umowę ubezpieczenia w terminie do 14 dni od dnia przekazania Nieruchomości lub z chwilą rozpoczęcia prac nad budową Inwestycji, w zależności od tego, które zdarzenie zaistnieje wcześniej. Kopia polisy ubezpieczeniowej wraz z kopią dowodu zapłaty składki (jak i dowody zapłaty w kolejnych okresach obowiązywania ubezpieczenia) zostanie przedłożona Wdzierżawiającemu na jego żądanie w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od daty doręczenia żądania. Przez cały okres trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest posiadać stosowne ubezpieczenia i na każde żądanie okazywać Wdzierżawiającemu.
6. W przypadku niedoręczenia Wdzierżawiającemu kopii dokumentów ubezpieczenia w terminie określonym w § 5 ust. 5, Dzierżawca zapłaci Wdzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1/30 jednomiesięcznego czynszu za każdy dzień zwłoki. Niezależnie od kary umownej Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo do skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 5).
7. Dzierżawca ma obowiązek powiadomić Wdzierżawiającego, na piśmie (również elektronicznie) w terminie do 7 dni, o zdarzeniach losowych, wypadkach lub nieprawidłowości w funkcjonowaniu Inwestycji, w tym szkodach lub zniszczeniach na Nieruchomości, nawet jeżeli nie spowodowały one żadnych widocznych szkód na Nieruchomości, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania Nieruchomości na potrzeby posadowienia farmy fotowoltaicznej w sposób racjonalny z punktu widzenia zabudowy tego typu instalacji oraz do przedłożenia do wglądu Wdzierżawiającemu planu sytuacyjnego z planowanym zagospodarowaniem Nieruchomości. Dzierżawca przedłoży plan zagospodarowania Nieruchomości w terminie do 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania Umowy.

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wdzierżawiający zobowiązany jest wydać Dzierżawcy w posiadanie Nieruchomość w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wdzierżawiający zobowiązany jest do zaniechania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do ograniczenia energetycznej wydajności elektrowni fotowoltaicznej (Inwestycji) lub do zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował w pobliżu elektrowni fotowoltaicznej przeszkód lub budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew. Wdzierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie, na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy, wszelkich przeszkód naturalnych utrudniających instalację farmy fotowoltaicznej, niewymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności nierówności terenu czy drzew i innej roślinności, w tym traw.
3. Wdzierżawiający od dnia podpisania Umowy zobowiązany jest do współpracy z Dzierżawcą we wszelkim niezbędnym zakresie, w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami,

zmierzających do uzyskania zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierżawcę Inwestycji.

4. Wyzierżawiający zobowiązany jest do udzielenia Dzierżawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, czy innych oświadczeń niezbędnych do zgłoszenia robót budowlanych odpowiednim organom w związku z planowaną Inwestycją.
5. Wyzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie faktu zawarcia Umowy oraz wynikających z niej praw Dzierżawcy, w dziale III księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości przez właściwy sąd wieczystoksięgowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy zarówno według stanu na dzień podpisania Umowy, jak również po dokonaniu ewentualnych zmian do Umowy. Wyzierżawiający zobowiązuje się udzielić Dzierżawcy wszelkiej pomocy w dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, złożyć stosowane oświadczenia i podpisy na odpowiednich dokumentach w terminie wyznaczonym przez Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się, że po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy podejmie czynności zmierzające do wykreślenia wpisu o zawarciu Umowy z księgi wieczystej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia upływu okresu obowiązywania Umowy oraz przedłoży Wyzierżawiającemu odpis wniosku o wykreślenie prawa dzierżawy z księgi wieczystej w terminie do 3 (trzy) dni od dnia złożenia takiego wniosku o wykreślenie.
6. W razie skutecznego wstąpienia do Umowy na miejsce Dzierżawcy osoby trzeciej, Wyzierżawiający wyraża zgodę na to, by wpis, o którym mowa w ust. 5 powyżej został odpowiednio zmieniony poprzez uwzględnienie zmiany osoby uprawnionego Dzierżawcy. Ponadto Wyzierżawiający zobowiązany będzie w wyznaczonym przez Dzierżawcę terminie do ponownego złożenia oświadczenia woli – wyrażenia zgody (w odrębnym dokumencie sporządzonym w odpowiedniej formie) na dokonanie zmiany wpisu w zakresie opisanym w tym ustępie, jeśli treść tego ustępu okazałaby się niewystarczająca do dokonania zmiany wpisu. Wyzierżawiający podejmie czynności opisane w zdaniu poprzedzającym w terminie do 7 (siedem) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Dzierżawcy do złożenia odpowiednich oświadczeń lub zgód. Zobowiązanie to obowiązywać będzie przez cały okres trwania Umowy.
7. Wyzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do posługiwania się Umową w zakresie z niej wynikającym jako tytułem prawnym do Nieruchomości. W zakresie wynikającym z Umowy Wyzierżawiający wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę przedmiotem Umowy na cele budowlane, zgodnie z treścią art. 3 pkt 11 ustawy Prawo Budowlane.

§ 7

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Strony zgodnie ustalają, że za dzierżawę Nieruchomości czynsz będzie płatny w następujący sposób:
 - 1) czynsz przejściowy,
 - 2) czynsz regularny:
 - a) za teren objęty Inwestycją,
 - b) za teren nie objęty Inwestycją.
2. Tytułem czynszu przejściowego Dzierżawca zobowiązuje się dokonać zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego, od dnia przekazania Nieruchomości do dnia rozpoczęcia prac budowlanych w ramach Inwestycji, kwoty w wysokości 1 000,00 zł netto (słownie: tysiąc złotych, 00/100) za każdy rok kalendarzowy, w którym będzie obowiązywała Umowa. Czynsz przejściowy za dany rok będzie płatny jednorazowo z góry na wskazany w ust. 7 rachunek bankowy w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z tym zastrzeżeniem, że w roku zawarcia Umowy płatny będzie najpóźniej do dnia 31 grudnia tego roku.
3. Tytułem czynszu regularnego za teren objęty Inwestycją, począwszy od roku w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane w ramach Inwestycji (z zastrzeżeniem innych postanowień Umowy), Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty za każdy rok obowiązywania Umowy kwoty zł netto (słownie: złotych

00/100) za każdy hektar powierzchni gruntu Nieruchomości, z tym, że za pierwszy rok płatny będzie proporcjonalnie do ilości miesięcy do końca roku od dnia rozpoczęcia prac budowlanych w ramach Inwestycji. Przez powierzchnię gruntu Nieruchomości należy rozumieć teren objęty Inwestycją, na którym będzie posadowiona elektrownia fotowoltaiczna wraz z niezbędnymi urządzeniami, zgodnie z planem sytuacyjnym, o którym mowa w § 5 ust. 8.

4. Tytułem czynszu regularnego za teren nie objęty Inwestycją, począwszy od roku w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane w ramach Inwestycji (z zastrzeżeniem innych postanowień Umowy), Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty za każdy rok obowiązywania Umowy kwoty zł netto (słownie: złotych 00/100) za każdy hektar powierzchni gruntu Nieruchomości nie objęty Inwestycją, z tym, że za pierwszy rok płatny będzie proporcjonalnie do ilości miesięcy do końca roku od dnia rozpoczęcia prac budowlanych w ramach Inwestycji. Przez powierzchnię gruntu Nieruchomości nie objętą Inwestycją należy rozumieć teren, który nie będzie objęty planem sytuacyjnym, o którym mowa w § 5 ust. 8.
- 6) Strony ustalają, że czynsz regularny i czynsz przejściowy w roku, w którym zostanie rozpoczęta budowa Inwestycji, zostaną zapłacone proporcjonalnie do okresu obowiązywania czynszu przejściowego, tj. czynsz przejściowy zostanie proporcjonalnie rozliczony do czasu rozpoczęcia prac budowlanych, a od momentu rozpoczęcia prac budowlanych nastąpi płatność czynszu regularnego. W przypadku gdy czynsz przejściowy zostanie zapłacony w pełnej wysokości, zostanie on rozliczony proporcjonalnie a pozostała część zostanie zaliczona na poczet czynszu regularnego. Dzierżawca powiadomi Wydierżawiającego na piśmie o terminie rozpoczęcia prac, nie później niż na miesiąc przed ich rozpoczęciem.
5. Czynsz regularny za dany rok będzie płatny jednorazowo z góry na rachunek bankowy Wydierżawiającego, o którym mowa w ust. 8, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.
6. Czynsz płatny będzie na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy nr: W przypadku zmiany numeru bankowego Wydierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę na piśmie lub za pośrednictwem poczty e-mail. Zmiana numeru rachunku bankowego nie stanowi zmiany Umowy.
7. Czynsz powiększony zostanie o podatek od towarów i usług (VAT), jeżeli obowiązek jego naliczenia wynikać będzie z właściwych przepisów.
8. Kwota czynszu będzie waloryzowana rokrocznie, począwszy od następnego roku od wydania przedmiotu Umowy, wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni podawanym w formie Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
9. Od dnia przekazania Nieruchomości lub z chwilą rozpoczęcia prac nad budową Inwestycji, w zależności od tego, które zdarzenie zaistnieje wcześniej:
 - 1) Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia dzierżawionej Nieruchomości oraz opłaty związane z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej;
 - 2) Dzierżawca pokryje koszty podatku od nieruchomości, ustalanego na podstawie aktualnego przeznaczenia gruntu oraz podatku rolnego za Nieruchomość.
10. W związku z tym, że zgodnie z prawem obowiązującym na terenie Polski zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości jest wyłącznie właściciel nieruchomości, tj. Wydierżawiający, Strony ustalają, że opłaty związane z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej, podatek gruntowy za Nieruchomość oraz podatek od nieruchomości za Nieruchomość za dany rok kalendarzowy będą zwracane przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu jednorazowo i płatne na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia przekazania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy kopii tytułów płatności. W przypadku przekazania dokumentów w terminie późniejszym, odsetki za nieterminowe uregulowanie należności obciążają Wydierżawiającego. Jeżeli opóźnienie płatności nastąpi z winy Dzierżawcy odsetki za

nieterminowe uregulowanie płatności obciążą Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Wydierżawiającemu niezbędnych dokumentów i informacji z tym związanych.

11. Czynsz w ostatnim roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, w którym nastąpi demontaż Inwestycji zostanie obliczony proporcjonalnie do okresu faktycznego korzystania z przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę, to jest od dnia 1 stycznia danego roku do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
12. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku przywrócenia do stanu pierwotnego z uwzględnieniem zużycia nieruchomości w trakcie trwania Umowy, Wydierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość trzykrotności wysokości regularnego czynszu rocznego wynikającego z § 7 ust. 3 i ust. 4.
13. Strony ustalają, że Wydierżawiającemu należne będą odsetki za opóźnienie w następujących okolicznościach:
 - 1) w przypadku niepłacenia przez Dzierżawcę czynszu w terminach określonym w § 7, Wydierżawiającemu należne będą odsetki za opóźnienie, bez dodatkowych zawiadomień kierowanych do Dzierżawcy,
 - 2) w przypadku opóźnienia się przez Dzierżawcę w płatnościach pozostałych kwot wymaganych na mocy Umowy, Wydierżawiający może naliczyć Dzierżawcy odsetki za opóźnienie, wzywając Dzierżawcę do ich zapłaty na podstawie noty odsetkowej.

§ 8

WYPOWIEDZENIE

1. Poza przypadkami, o których mowa w Umowie oraz poniżej, wypowiedzenie Umowy Dzierżawy w trakcie jej obowiązywania nie będzie dopuszczalne.
2. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) zajdzie przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie Dzierżawcy prac budowlanych lub kontynuowanie Inwestycji,
 - 2) techniczny czas używania elektrowni fotowoltaicznej okaże się krótszy niż czas, na który zawarto Umowę lub eksploatacja Inwestycji z powodu wymogów administracyjnych, zakazów lub zmiany przepisów prawnych w ocenie Dzierżawcy nie będzie już opłacalna,
 - 3) w odniesieniu do budowy elektrowni fotowoltaicznej i/lub Inwestycji stosowną decyzją organu administracji budowlanej, w jednym lub niektórych postępowaniach o wydanie pozwolenia na budowę, zostaną nałożone na Dzierżawcę wymogi, ograniczające rentowność (opłacalność) Inwestycji, lub nie zawarto umowy o przyłączenie do sieci energetycznej z ewentualnym nabywcą energii, lub umowy o odbiór energii elektrycznej,
 - 4) nie będzie możliwe wykonanie stabilnego posadowienia elektrowni fotowoltaicznej.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z następujących przyczyn:
 - 1) w przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu Umowy do celów innych niż określone w Umowie, poimo upomnienia Dzierżawcy na piśmie,
 - 2) w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w płatności czynszu przez kolejne trzy miesiące tj. do dnia 28 maja każdego roku w wariacie jednorazowej zapłaty czynszu za dany rok lub innych opłat, o których mowa w Umowie. Wydierżawiający zobowiązany jest jednakże do uprzedniego pisemnego uprzedzenia Dzierżawcy o zamiarze rozwiązania Umowy, udzielając mu w tym piśmie dodatkowego, 3 (trzy) miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 3) zniszczenia przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę,
 - 4) naruszenia przez Dzierżawcę istotnych postanowień Umowy i niezaprzestanie tych naruszeń lub nie przywrócenie stanu poprzedniego w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie, nie krótszym niż 7 dni liczonych od daty doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń lub przywrócenia stanu poprzedniego,

- 5) gdy Dzierżawca pomimo upomnienia nie zawrze umowy ubezpieczenia zgodnie z postanowieniami Umowy lub nie dostarczy dokumentów ubezpieczenia zgodnie z § 5 ust. 5 Umowy.
4. Wypowiedzenie Umowy na podstawie § 8 ust. 3 powinno być poprzedzone pisemnym wezwaniem Wydierżawiającego skierowanym do Dzierżawcy wskazującym zaniechania Dzierżawcy. W każdym z tych wezwań winien zostać udzielony Dzierżawcy dodatkowy trzymiesięczny termin na prawidłowe wykonanie Umowy.
5. Jeżeli w terminie do dnia **31.12.2023** roku, Dzierżawca nie rozpocznie prac budowlanych, o których mowa w Umowie, wówczas każda ze Stron będzie uprawniona do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, przy czym oświadczenie o wypowiedzeniu powinno być złożone na piśmie najpóźniej do ostatniego dnia lutego 2024 roku.
6. Umowa wygasa w przypadku zaistnienia siły wyższej, wskutek której dalsza eksploatacja Inwestycji zgodnie z jej przeznaczeniem nie będzie możliwa. O zaistnieniu siły wyższej każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, ze wskazaniem okoliczności uzasadniającej zaistnienie siły wyższej, w terminie do 7 (siedem) dni od dnia zaistnienia siły wyższej. Umowa wygasa z chwilą otrzymania przez drugą stronę zawiadomienia o zaistnieniu siły wyższej.
7. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy zgodnego oświadczenia Stron.

§ 9

1. Po zakończeniu obowiązywania Umowy, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązuje się przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego z uwzględnieniem normalnego zużycia Nieruchomości zaistniałego w trakcie trwania Umowy.
2. W trakcie trwania ostatniego roku Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia z przedmiotu Umowy wszelkich elementów farmy fotowoltaicznej oprzyrządowania, dróg i innych elementów związanych z budową lub eksploatacją Inwestycji.
3. Wydierżawiający akceptuje pozostawienie części elementów farmy fotowoltaicznej znajdujących się poniżej _____ m poniżej poziomu gruntu, o ile obowiązujące w czasie dokonania tej czynności przepisy dotyczące rekultywacji gruntów rolnych zezwolą na częściowe usunięcie tych elementów lub ich pozostawienie. W przypadku konieczności usunięcia w całości tych elementów powstała pustka zostanie wypełniona ziemią i pokryta glebą i zrekultywowana zgodnie z obowiązującymi w tym przedmiocie przepisami i warunkami.
4. Obowiązki związane z rekultywacją terenu, zostaną wykonane z należytą starannością i na koszt Dzierżawcy, w terminie nie dłuższym niż jeden rok od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 6. W wypadku zwłoki w wykonaniu przez Dzierżawcę obowiązku, Wydierżawiający może domagać się wykonania tych obowiązków przez Dzierżawcę wyznaczając dodatkowy termin albo po upływie wyznaczonego terminu zlecić wykonanie prac innemu podmiotowi, na koszt Dzierżawcy. W wypadku wykonania rekultywacji przez inny, wskazany przez Wydierżawiającego podmiot, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec Dzierżawcy za ewentualne szkody mogące powstać przy demontowaniu elementów czy urządzeń Inwestycji.
5. Strony zgodnie ustalają, że obowiązki, o których mowa w § 9 ust. 3 i 4, może przejąć na siebie Wydierżawiający, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Dzierżawcy. Wysokość wynagrodzenia oraz forma i warunki jego przekazania ustalone zostaną na drodze oddzielnego, pisemnego porozumienia pomiędzy Stronami.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania przedmiotu Umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym zakończona została rekultywacja terenu, nie później jednak niż do 31 grudnia 20____ roku. Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy przekazania przedmiotu Umowy.
7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w przypadku gdy nie będzie konieczne wykonanie czynności rekultywacyjnych, Dzierżawca zobowiązuje się do wydania przedmiotu

dzierżawy w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania Nieruchomości. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

8. Dzierżawca wyraża zgodę na to, że w przypadku, gdy Wydierżawiający wezwie go do zwrotu przedmiotu dzierżawy i wyznaczy mu w tym celu stosowny termin, a Dzierżawca nie stawi się w dniu i godzinie wyznaczonych jako termin sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego lub odmówi bez podania obiektywnie uzasadnionych przyczyn podpisania protokołu, oględziny zostaną dokonane i protokół z przeprowadzenia oględzin zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego i uznany za przyjęty bez zastrzeżeń. Takie samo uprawnienie do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego przysługuje Dzierżawcy, w przypadku gdy ze strony Wydierżawiającego nie stawi się osoba uprawniona. Strona, która jednostronnie sporządziła protokół przekazania Nieruchomości zobowiązana jest doręczyć taki protokół drugiej Stronie w terminie dnia kolejnego po jego sporządzeniu.
9. Jeżeli Umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w Umowie lub wyznaczonym przez Wydierżawiającego, wówczas dotychczasowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania w wysokości odpowiadającej 500% rocznego czynszu dzierżawnego za każdy rozpoczęty rok bezumownego korzystania.
10. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 9 ust. 9 jest płatne proporcjonalnie za każdy rozpoczęty miesiąc z góry, bezumownego korzystania z Nieruchomości.
11. Bezumowne korzystanie przez dotychczasowego Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, pomimo płacenia przez Dzierżawcę wymienionego w § 9 ust. 9 czynszu dzierżawnego.

§ 10

DORĘCZENIA

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy, co do których Strony nie określiły odmiennych zasad doręczania w treści Umowy, przekazywane będą bezpośrednio za pokwitowaniem listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w treści Umowy.
2. Każda ze Stron może na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia skutecznego od chwili jego doręczenia drugiej Stronie, dokonać zmiany swojego adresu do doręczeń, o którym mowa powyżej. W przypadku zaniechania tego obowiązku, uznaje się za skuteczne doręczenie korespondencji Stronie na ostatnio znany adres drugiej Strony.

§ 11

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Dzierżawca prowadzi działalność z poczuciem odpowiedzialności za skutki swojego działania oraz stosuje jednolite standardy w ocenach etycznego postępowania pracowników i osób trzecich, poszanowania praw człowieka, przestrzegania praw pracowniczych oraz poszanowania środowiska naturalnego.
2. W zakresie wzajemnej współpracy wynikającej z Umowy, Strony zobowiązują się przeciwdziałać, jak również nie podejmować żadnych działań, które mogłyby zostać uznane za nieetyczne, niezgodne z prawem, a w szczególności o charakterze korupcyjnym.
3. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek działań opisanych w ust. 2, Wydierżawiający zobowiązany jest do oficjalnego i niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Dzierżawcy.
4. Strony ustalają, iż postępowanie Wydierżawiającego niezgodnie z prawem, stanowić będzie istotne naruszenie Umowy oraz może stanowić podstawę do jej rozwiązania z winy Wydierżawiającego.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Umowa wraz z załącznikami stanowi całość i w sposób wyczerpujący reguluje sprawy stanowiące przedmiot Umowy oraz zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące tych spraw.
2. Żadna ze Stron nie składa żadnych innych oświadczeń ani zapewnień, niż wyrażone wprost w Umowie.
3. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub rozwiązanie Umowy lub jakichkolwiek innych porozumień czy też dokumentów, z których wynikają prawa lub obowiązki dla Stron wymagają formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności, zaś odstąpienie od nich i ich wypowiedzenie wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba że przepis szczególny zastrzega inną formę.
4. Jeżeli jakakolwiek część Umowy zostanie uznana przez sąd właściwy, lub inny upoważniony organ za nieważną, podlegającą unieważnieniu, pozbawioną mocy prawnej, nieobowiązującą lub niewykonalną, pozostałe części Umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony, z uwzględnieniem słuszych interesów każdej z nich, zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
5. Wszelkie koszty, wynikłe w związku z zawarciem Umowy lub jej realizacją ponosi Dzierżawca. W szczególności Dzierżawca ponosi koszty wpisów do ksiąg wieczystych oraz opłat notarialnych.
6. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w zakresie szkody nie pokrytym przez zapłatę kary umownej.
7. Przelew wierzytelności Wydierżawiającego względem Dzierżawcy wymaga pisemnej zgody Dzierżawcy. Dzierżawca, bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może przenieść wierzytelności wynikających z Umowy na inny podmiot.
8. Dzierżawca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z Umowy na dowolny podmiot. O takim przeniesieniu Dzierżawca poinformuje Wydierżawiającego na piśmie, a Wydierżawiający poprzez podpisanie Umowy wyraża zgodę na takie przeniesienie. W przypadku zmiany podmiotowej po stronie Dzierżawcy, czynsz regularny, o którym mowa w § 7, zostanie podwyższony o 50%.
9. Wszelkie ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia w ten sposób wszystkie spory rozstrzygać będzie właściwy Sąd Rejonowy według miejsca położenia Nieruchomości.
10. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz inne właściwe przepisy prawa polskiego.
11. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....