

## Choszczno

bohater regionu

### REGULAMIN I WARUNKI PRZETARGU PIERWSZEGO USTNEGO NIEOGRANICZONEGO

na dzierżawę nieruchomości gruntowych Gminy Choszczno  
w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji oraz urządzeń elektrowni fotowoltaicznej wraz  
z infrastrukturą towarzyszącą

1. Podstawą prawną przeprowadzenia przetargu jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz U z 2021 r poz 1899 i poz. 815).
2. Przetarg przeprowadza się zgodnie z niniejszym regulaminem i warunkami przetargu.
3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Burmistrz Choszczna, który powołuje przewodniczącego i członków komisji przetargowej.
4. **Przedmiotem przetargu jest dzierżawa na okres 29 lat (zgodnie z projektem umowy dzierżawy – w załączeniu) nieruchomości gruntowych:**

#### 1) lokalizacja nr 1 przy ul. Fabrycznej w Choszcznie:

a) o pow. 5,6575ha (cała), z działki nr 49/6, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków użytkowaniem gruntowym RIVb ( o pow 0,6526ha), RIVa (o pow. 4,6931ha), RIIIb (o pow 0,3118ha), położonej w obrębie ewidencyjnym nr 2 m Choszczno, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SZ1C/00024457/9,

#### 2) lokalizacja nr 2 przy ul. Konopnickiej w Choszcznie:

a) o pow 1,5794ha (cała), z działki nr 381/2, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków użytkowaniem gruntowym łVI (o pow 0,2758ha), N (o pow. 1,2513ha), W-łVI (o pow. 0,0523ha), położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 m. Choszczno, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SZ1C/00032419/0

5. Cena wywoławcza czynszu rocznego (dot jednej lokalizacji) do przetargu ustalona została na kwotę w wysokości

- 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) tj czynsz przejściowy do czasu rozpoczęcia prac budowlanych;

- 8500,00 zł (słownie: osiem tysięcy pięćset złotych 00/100) tj czynsz regularny za 1 ha\* terenu objętego inwestycją na posadowienie elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami;

-1000,00 zł (słownie jeden tysiąc złotych 00/100) tj. czynsz regularny za 1 ha\* terenu nie objętego inwestycją.

Powyższe kwoty podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości 23%.

**\*za 1 ha tzn. za każdy rozpoczęty 1 ha.**

6. Wadium na przetarg wynosi **1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) od jednej lokalizacji wynikających z ust. 4.**

7. Przedmiotowe nieruchomości, przeznaczone do dzierżawy nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choszczno określono kierunki zagospodarowania zgodnie z zapisem:

49/6 – kierunki: P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

U – tereny usług,

Urząd Miejski w Choszcznie

tel 95 765 93 00

fax 95 765 93 06

sekretariat@choszczno.pl

ul Wolności 24, 73-200 Choszczno

www.choszczno.pl

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

STEFA Will - ograniczonej ochrony konserwatorskiej.

381/2 – kierunki: MN1– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i intensywnej.

Uwarunkowania: tereny rolne.

8. Wadium zostanie zwrócone w terminie 3 dni po zamknięciu przetargu, przy czym, wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał (zgodnie ze złożonym oświadczeniem), zostanie zaliczone na poczet czynszu.
9. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy dzierżawy w terminie wyznaczonym przez organizatora.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nieograniczonego nie zaoferował stawki czynszu z tytułu dzierżawy wyższej od wywoławczej.
11. Burmistrz Choszczna zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonego przetargu bez podania uzasadnienia.

Z up. BURMISTRZA  
*mgr Wojciech Sierakowski*  
Z-ca Burmistrza



**Choszczno**  
bohater regionu

## 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



## Choszczno

bohater regionu

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 działającemu 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

Urząd Miejski w Choszcznie

tel 95 765 93 00

fax 95 765 93 06

[sekretariat@choszczno.pl](mailto:sekretariat@choszczno.pl)

ul Wolności 24, 73-200 Choszczno

[www.choszczno.pl](http://www.choszczno.pl)



## Choszczno

bohater regionu

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

#### OBYWIAZKI 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



## Choszczno

bohater regionu

- 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu
  - 6 W przypadku niedoręczenia Wydzierżawiającemu kopii dokumentów ubezpieczenia w terminie określonym w § 5 ust. 5, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1/30 jednomiesięcznego czynszu za każdy dzień zwłoki. Niezależnie od kary umownej Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w § 8 ust. 4 pkt 5)
  - 7 Dzierżawca ma obowiązek powiadomić Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającemu planu sytuacyjnego z planowanym zagospodarowaniem Nieruchomości. Dzierżawca przedłoży plan zagospodarowania Nieruchomości w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Umowy

### § 6

#### UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- 1 Wydzierżawiający zobowiązany jest wydać Dzierżawcy w posiadanie Nieruchomość w stanie przydatnym do umówionego użytku
- 2 Wydzierżawiający 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

**Urząd Miejski w Choszcznie**

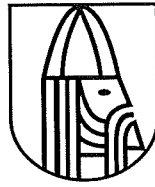
tel 95 765 93 00

fax 95 765 93 06

[sekretariat@choszczno.pl](mailto:sekretariat@choszczno.pl)

ul. Wolności 24, 73-200 Choszczno

[www.choszczno.pl](http://www.choszczno.pl)



## Choszczno

bohater regionu

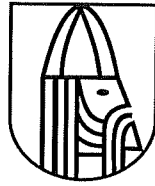
- budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew. Wyzierzawiający zezwala Dzierzawcy na usunięcie, na wyłączny koszt i ryzyko Dzierzawcy, wszelkich przeszkód naturalnych utrudniających instalację farmy fotowoltaicznej, niewymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności nierówności terenu czy drzew i innej roślinności, w tym traw
- 3 Wyzierzawiający od dnia podpisania Umowy zobowiązany jest do współpracy z Dzierzawcą we wszelkim niezbędnym zakresie, w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami, zmierzających do uzyskania zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierzawcę Inwestycji
  - 4 Wyzierzawiający zobowiązany jest do udzielenia Dzierzawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, czy innych oświadczeń niezbędnych do zgłoszenia robót budowlanych odpowiednim organom w związku z planowaną Inwestycją
  - 5 Wyzierzawiający wyraża zgodę na ujawnienie faktu zawarcia Umowy oraz wynikających z niej praw Dzierzawcy, 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. Wyzierzawiający zobowiązuje się udzielić Dzierzawcy wszelkiej pomocy w dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, złożyć stosowane oświadczenia i podpisy na odpowiednich dokumentach w terminie wyznaczonym przez Dzierzawcę. Dzierzawca 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 Wyzierzawiającemu 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 Dzierzawcy osoby trzeciej, Wyzierzawiający wyraża zgodę na to, by wpis, o którym mowa w ust. 5 powyżej został odpowiednio zmieniony poprzez uwzględnienie zmiany osoby uprawnionego Dzierżawcy. Ponadto Wyzierzawiający zobowiązany będzie w wyznaczonym przez Dzierzawcę 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. Wyzierzawiający podejmie czynności opisane w zdaniu poprzedzającym w terminie do 7 (siedem) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Dzierzawcy do złożenia odpowiednich oświadczeń lub zgód. Zobowiązanie to obowiązywać będzie przez cały okres trwania Umowy
  - 7 Wyzierzawiający upoważnia Dzierżawcę do posługiwania się Umową w zakresie z niej wynikającym jako tytułem prawnym do Nieruchomości. W zakresie wynikającym z Umowy Wyzierzawiający wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę przedmiotem Umowy na cele budowlane, zgodnie z treścią art. 3 pkt 11 ustawy Prawo Budowlane

### § 7

#### CZYN SZ 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 Wyzierzawiającego, 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

**Urząd Miejski w Choszcznie**  
tel 95 765 93 00  
fax 95 765 93 06  
[sekretariat@choszczno.pl](mailto:sekretariat@choszczno.pl)  
ul. Wolności 24, 73-200 Choszczno  
[www.choszczno.pl](http://www.choszczno.pl)



## Choszczno bohater regionu

- 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 Władz Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego, o którym mowa w ust 8, w terminie do dnia 31 marca każdego roku
  - 6 Czynsz płatny będzie na wskazany przez Wydzierżawiającego rachunek bankowy nr .. . . . W przypadku zmiany numeru bankowego Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający, Strony





## Choszczno

bohater regionu

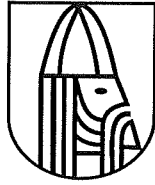
ustalają, że opłaty związane z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej, podatek gruntowy za Nieruchomość oraz podatek od nieruchomości za Nieruchomość za dany rok kalendarzowy będą zwracane przez Dierzawcę Wydzierżawiającemu jednorazowo i płatne na wskazany przez Wydzierżawiającego rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia przekazania przez Wydzierżawiającego Dierzawcy kopii tytułów płatności. W przypadku przekazania dokumentów w terminie późniejszym, odsetki za nieterminowe uregulowanie należności obciążają Wydzierżawiającego. Jeżeli opóźnienie płatności nastąpi z winy Dierzawcy odsetki za nieterminowe uregulowanie płatności obciążą Dierzawcę. Dierzawca zobowiązuje się do udostępnienia Wydzierżawiającemu niezbędnych dokumentów i informacji z tym związanych

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

### § 8

#### WYPOWIEDZENIE

1. Poza przypadkami, o których mowa w Umowie oraz poniżej, wypowiedzenie Umowy Dierzawcy w trakcie jej obowiązywania nie będzie dopuszczalne
2. Dierzawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
  - 1) zajdzie przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie Dierzawcy 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 Dierzawcy 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 Dierzawcę 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. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z następujących przyczyn
  - 1) w przypadku używania przez Dierzawcę przedmiotu Umowy do celów innych niż określone w Umowie, poimo upomnienia Dierzawcy na piśmie,



## Choszczno

bohater regionu

- 2) w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w płatności czynszu przez kolejne trzy miesiące tj. do dnia 28 maja każdego roku w wariantcie jednorazowej zapłaty czynszu za dany rok lub innych opłat, o których mowa w Umowie Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającego 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. Wyzdierżawiający 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 powstająca pustka zostanie wypełniona ziemią i pokryta glebą i zrehabilitowana 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, Wyzdierżawiający 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



## Choszczno

bohater regionu

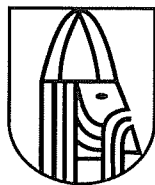
Wydzierzawiającego podmiot, Wydzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec Dzierzawcy za ewentualne szkody mogące powstać przy demontowaniu elementów czy urządzeń Inwestycji

- 5 Strony zgodnie ustalają, że obowiązki, o których mowa w § 9 ust 3 i 4, może przejąć na siebie Wydzierzawiający, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Dzierzawcy. 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 Wydzierzawiający 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 Wydzierzawiającego i uznany za przyjęty bez zastrzeżeń. Takie samo uprawnienie do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego przysługuje Dzierżawcy, w przypadku gdy ze strony Wydzierzawiającego 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 wygaśnięta lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w Umowie lub wyznaczonym przez Wydzierzawiającego, wówczas dotychczasowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierzawiającego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania w wysokości odpowiadającej 100% rocznego czynszu dzierżawnego.
- 10 Wynagrodzenie, o którym mowa w § 9 ust 9 jest płatne proporcjonalnie do danego roku, 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



**Choszczno**  
bohater regionu

**§ 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 informuje Wydierżawiającego na piśmie, a Wydierżawiający poprzez podpisanie Umowy wyraża zgodę na takie przeniesienie.
- 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



**Choszczno**  
bohater regionu

- 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**

.....