

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu.....2022 roku w Zapolicach (dalej: „Umowa”) przez i pomiędzy:

Gminą Zapolice ul. Pl. Strażacki 5 Zapolice 98-161 reprezentowaną przez Wójta Gminy Zapolice Witolda Oleszczyka, zwanym dalej "**Wydzierżawiającym**",

a

.....zwaną/ zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

Wydzierżawiający oraz Dzierżawca zwani będą dalej łącznie "**Stronami**", a indywidualnie "**Stroną**'

PREAMBUŁA

- A) Dzierżawca zamierza wznieść i eksploatować naziemne wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą techniczną w szczególności liniami kablowymi, wymiennikami/inwerterami, złączami kablowymi i drogami dojazdowymi, ogrodzeniem, mobilnymi magazynami energii (dalej łącznie jako „**Instalacja PV**”) celem wytwarzania energii elektrycznej za pomocą energii słonecznej i sprzedaży tej energii zakładom energetycznym. Instalacja PV zostanie wzniesiona, a następnie będzie eksploatowana, na nieruchomości gruntowej Wydzierżawiającego.
- B) W celu umożliwienia realizacji tego przedsięwzięcia przez Dzierżawcę oraz uregulowania stosunków prawnych związanych z powyższym stosunkiem Stron, postanowiły one zawrzeć umowę o następującej treści.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w województwie łódzkim, powiecie zduńskowolskim, gminie Zapolice, w obrębie ewidencyjnym Ptaszkowice, którą stanowi:
 - działka nr 3/13, o powierzchni 20,08 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SR1Z/00021250/9 (w księdze wieczystej pod numerem ewidencyjnym 3/3)
 - oraz działka nr 3/4, o powierzchni 5,29 ha dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SR1Z/00021250/9.
2. Wydzierżawiający oświadcza, iż księga wieczysta o nr SR1Z/00021250/9 obejmuje także inne działki ewidencyjne nie stanowiące przedmiotu niniejszej umowy dzierżawy, stąd też pojęcie " Nieruchomość " używane w dalszej części umowy oznaczać będzie działkę ewidencyjną nr 3/13 oraz 3/4

3. Dzierżawca oświadcza, że jest zainteresowany objęciem działki nr 3/4 i działki nr 3/13 do używania i pobierania pożytków na czas oznaczony w celu posadowienia na nich Instalacji PV, a następnie eksploatacji tej Instalacji PV i w tym celu zawiera niniejszą Umowę.
4. Dzierżawca oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki uzasadniające ogłoszenie upadłości ani nie są prowadzone wobec niego postępowania upadłościowe, restrukturyzacyjne lub układowe.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Strony Umowy zgodnie oświadczają, iż przedmiotem dzierżawy będzie działka nr 3/4 i nr 3/13 opisane w par. 1 ust. 1 umowy (zwane dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”), które Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy na okres 29 lat, do używania i pobierania pożytków (określonych w niniejszej Umowie), a Dzierżawca Przedmiot Dzierżawy przyjmuje w dzierżawę w celu wzniesienia i eksploatacji Instalacji PV.
2. Przez dzień uzyskania pozwolenia na budowę strony rozumieją dzień wydania przez właściwy organ decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Dzierżawca jest uprawniony do pobierania pożytków w postaci energii elektrycznej wytworzonej z promieni słonecznych padających na powierzchnię paneli fotowoltaicznych, które będą zlokalizowane na Przedmiocie Dzierżawy, którą Strony uznają za pożytki naturalne Przedmiotu Dzierżawy w rozumieniu art. 53 § 1 k.c. jak również możliwość zbierania przez Dzierżawcę innych pożytków naturalnych z Przedmiotu Dzierżawy powstających wokół paneli fotowoltaicznych np. możliwość zbierania trawy i innej dziko rosnącej roślinności.
4. W wypadku realizacji przez Dzierżawcę inwestycji polegającej na budowie Instalacji PV Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy w ramach niniejszej Umowy na wzniesienie i eksploatację oraz późniejszą rozbiórkę tych instalacji na terenie Przedmiotu Dzierżawy - o ile strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie umówią się inaczej w zakresie przedmiotowej rozbiórki - w tym również na:
 - a) wybudowanie wymaganych fundamentów;
 - b) instalacje ram i stelaży na posadowionych fundamentach i montaż na nich paneli fotowoltaicznych;
 - c) ułożenie na Przedmiocie Dzierżawy wymaganych sieci kablowych dla każdego urządzenia, kabli niskiego i średniego napięcia wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi w zależności od wyboru Dzierżawcy w rurze osłonowej lub bez;
 - d) wybudowanie/posadowienie na Przedmiocie Dzierżawy niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;
 - e) wybudowanie i użytkowanie na Przedmiocie Dzierżawy niezbędnych dróg dojazdowych o utwardzonej nawierzchni wraz z placami manewrowymi;

- f) wykonanie wszelkich innych prac koniecznych do wybudowania, przyłączenia (uruchomienia), eksploatacji, konserwacji i naprawy Instalacji PV w tym m.in. niwelacji terenu, usunięcia krzewów itp.
5. Dzierżawca jest uprawniony ustalić lokalizację Instalacji PV (bądź któregośkolwiek z jej elementów) na Przedmiocie Dzierżawy - to jest na działce nr 3/4 i 3/13 - w uzgodnieniu z Wydierżawiającym - przy czym strony ustalają, że ostateczna decyzja dotycząca lokalizacji należała będzie do Dzierżawcy. Ustalenie takie nie wymaga zmiany niniejszej Umowy. Dzierżawca wskaże Wydierżawiającemu planowaną lokalizację załączając tymczasowy plan sytuacyjny zawierający: umiejscowienie lokalizacji instalacji PV, dróg dojazdowych, mobilnych magazynów energii, ogrodzenia.
6. Wydierżawiający wydaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy z dniem podpisania niniejszej Umowy. Z wydania Przedmiotu Dzierżawy Strony Umowy sporządzą i podpiszą protokół, (dalej zwany „**Protokołem Przekazania**”), który będzie stanowił integralną część Umowy.
7. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy lub działającym na jego polecenie (zlecenie) osobom trzecim na wchodzenie, wjeżdżanie pojazdami na Przedmiot Dzierżawy w celu dokonania wszelkich niezbędnych czynności pomiarowych oraz innych czynności przygotowawczych przed faktycznym rozpoczęciem budowy Instalacji PV.

§ 3 – OŚWIADCZENIA WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości i w związku z tym okazuje odpis księgi wieczystej i wypis z rejestru gruntów dotyczące Nieruchomości, które stanowią **Załączniki nr 1 i 2** do niniejszej Umowy.
2. Wydierżawiający zapewnia, iż Nieruchomość, nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich w szczególności hipoteką, użytkowaniem, służebnościami gruntowymi lub osobistymi oraz nie jest przedmiotem najmu ani dzierżawy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość jest wolna od wszelkich wad prawnych lub fizycznych oraz od ograniczeń, które zmniejszałyby jej przydatność dla celów określonych w niniejszej Umowie. Według najlepszej wiedzy Wydierżawiającego nie istnieją żadne okoliczności natury faktycznej lub prawnej, które mogłyby w przyszłości uniemożliwić lub utrudnić dochodzenie praw z niniejszej Umowy. Ponadto Wydierżawiający oświadcza, iż nie istnieją żadne przesłanki, które mogłyby prowadzić do wszczęcia przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego .
4. Wydierżawiający nie podpisał z żadnym podmiotem innym aniżeli Dzierżawca żadnych umów dotyczących budowy i eksploatacji odnawialnych źródeł energii, nie dokonał żadnych czynności faktycznych lub prawnych, które skutkowałyby powstaniem jakichkolwiek obciążeń na Nieruchomości, ani nie ustanowił służebności przesyłu na rzecz innych przedsiębiorców.
5. Wydierżawiający oświadcza, iż Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze oraz, że nie jest mu wiadome, aby ktokolwiek zapowiadał wszczęcie tego rodzaju postępowań.

Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub egzekucyjnego.

6. Wyzierżawiający oświadcza iż nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43¹ kodeksu cywilnego.

§ 4 – KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

1. Dzierżawca jest uprawniony na własny koszt i z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa do wybudowania i eksploatacji Instalacji PV (lub któregośkolwiek z jej elementów) na Przedmiocie Dzierżawy, w tym także do umieszczenia w ziemi linii kablowych i światłowodowych, jak również wybudowania stacji elektroenergetycznych, dróg dojazdowych oraz tymczasowych dróg i placów składowania materiałów i maszyn, budowli oraz transportu elementów Instalacji PV, a także dokonywania niezbędnych modyfikacji, przebudowy i remontów oraz demontażu, o ile okaże się to konieczne lub celowe dla budowy lub eksploatacji Instalacji PV zgodnie z zamierzeniami Dzierżawcy, na co Wyzierżawiający wyraża zgodę.
2. Wyzierżawiający wyraża zgodę na pełne prawo dostępu i dojazdu w każdym czasie do Przedmiotu Dzierżawy, z zastrzeżeniem, iż do czasu rozpoczęcia prac budowlanych związanych z budową Instalacji PV prawo to będzie realizowane z poszanowaniem upraw/nasadzeń Wyzierżawiającego. Wyzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do korzystania z przysługujących Wyzierżawiającemu uprawnień wynikających z wszelkich ustanowionych obecnie oraz ustanowionych w przyszłości na rzecz właściciela Nieruchomości służebności gruntowych.
3. Strony ustalają, iż na podstawie niniejszej Umowy i w zakresie z niej wynikającym Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane w celu przeprowadzenia robót budowlanych związanych z projektem Instalacji PV. Wyzierżawiający, na każde żądanie Dzierżawcy, potwierdzi i poświadczy przed właściwymi organami władz, że Umowa stanowi upoważnienie dla Dzierżawcy do rozporządzania Przedmiotem Dzierżawy na cele budowlane.
4. Wyzierżawiający w toku obowiązywania Umowy jeżeli zajdzie taka konieczność udzieli Dzierżawcy pełnomocnictwa niezbędnego do uzyskania ewentualnych dodatkowych opinii i zgód niezbędnych do budowy i eksploatacji Instalacji PV.
5. Inwestycja PV wzniesiona na Przedmiocie Dzierżawy, pozostaje ona wyłączną własnością Dzierżawcy i będzie połączona z Przedmiotem Dzierżawy wyłącznie dla przemijającego użytku i nie będzie stanowić ona części składowych Nieruchomości. Pożytki z tytułu eksploatacji Instalacji PV przypadają wyłącznie Dzierżawcy. Wyzierżawiający oświadcza, że nieodwołalnie zrzeka się praw wynikających z art. 670, 671 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 701 i 702 k.c. tj. ustawowego prawa zastawu na rzeczach wniesionych na Nieruchomości przez Dzierżawcę, w szczególności wszelkich elementach Instalacji PV: elektrowni fotowoltaicznej, również niezbędnej do jej budowy i eksploatacji infrastruktury Dzierżawcy, w tym infrastruktury towarzyszącej, które będą znajdować się na Przedmiocie Dzierżawy.
6. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zawarcia w terminie 14 dni od daty wezwania przez Dzierżawcę, na rzecz Dzierżawcy i na jego koszt, umowy ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu oraz do udzielenia pełnomocnictwa uprawniającego do złożenia w imieniu Wyzierżawiającego wniosku o wpis służebności przesyłu do ksiąg wieczystych. Służebność

obejmować będzie uprawnienie do zainstalowania oraz eksploatacji kabli oraz innych urządzeń infrastruktury towarzyszącej Instalacji PV i będzie ustanowiona na czas trwania Umowy. Dzierżawca zobowiązany jest do wykreślenia służebności przesyłu, po okresie obowiązywania Umowy, na własny koszt.

7. Wydzierżawiający zobowiązany jest do zaniechania jakichkolwiek działań na terenie będącym przedmiotem umowy o którym mowa w §1 , które mogłyby prowadzić do ograniczenia energetycznej wydajności Instalacji PV lub do zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował lub zezwalał na budowę na terenie o którym mowa w § 1 umowy Instalacji PV przeszkód lub budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew. Wydzierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie – bez dodatkowego odszkodowania - wszelkich przeszkód naturalnych utrudniających instalację Instalacji PV. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew (nie wymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów).
8. Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do posługiwania się niniejszą Umową w zakresie wynikającym z niniejszej Umowy jako tytułem prawnym do przedmiotowych gruntów zezwalając Dzierżawcy na samodzielne reprezentowanie Wydzierżawiającego przed wszelkimi organami administracji państwowej, władz samorządowych, a także podmiotami gospodarczymi uprawnionymi do wydawania niezbędnych do realizacji zamierzonego przedsięwzięcia koncesji, zezwoleń, uprawnień, odbiorów i innych określonych prawem dokumentów przez cały okres obowiązywania tej Umowy. Posługiwanie się niniejszą umową w celu wyżej określonym może odbywać się z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. Dz. U 2019 poz. 178110.
9. Najpóźniej w terminie 6 miesięcy od zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy lub jej rozwiązania, wszystkie elementy Instalacji PV w tym fundamenty zostaną odłączone i usunięte przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy na jego koszt, a teren zostanie wyrównany i przywrócona zostanie pierwotna warstwa humusu. Strony ustalają, że przywrócenie do stanu pierwotnego nie obejmuje przywrócenia zasiewów, nasadzeń, krzewów lub drzew znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy w chwili rozpoczęcia robót budowlanych. Za okres od czasu zakończenia obowiązywania Umowy lub jej rozwiązania do usunięcia Instalacji PV będzie przysługiwał Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy licząc od dnia zakończenia lub rozwiązania niniejszej Umowy do usunięcia wszelkich elementów Instalacji PV. Przyjmuje się, że czynsz dzierżawny o jakim mowa wyżej za miesiąc kalendarzowy wynosić będzie 1/12 Czynszu rocznego określonego w § 6 ust. 1 w punkcie a) lub b)w zależności od etapu na jakim doszło do zakończenia obowiązywania umowy
10. Nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy w ewidencji gruntów oznaczona jest jako działka 3/4 z symbolem RVI oraz jako działka 3/13 z symbolem RVI, LsV. W planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 3/4 oznaczona jest symbolem 3P/U jako tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej oraz usługowej, zaś działka 3/13 symbolem ZL jako tereny lasów oraz symbolem 3P/U jako tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej oraz usługowej. Z treści planu zagospodarowania wynika, że dopuszcza się dla tych terenów lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW bez możliwości lokalizowania innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Dzierżawca oświadcza, że będzie wykorzystywał całą nieruchomość stanowiącą przedmiot dzierżawy w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji PV w ramach działalności gospodarczej, a po wzniesieniu instalacji oraz jej inwentaryzacji dokona zmiany przeznaczenia gruntu w ewidencji gruntów na "inne tereny zabudowane oznaczone symbolem B1" lub "tereny przemysłowe oznaczone symbolem Ba".

§ 5 – CZAS TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na 29 lat, licząc od dnia zawarcia Umowy tj. do dniaroku.
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 niniejszej Umowie.
3. Niniejsza Umowa może być rozwiązana przez Dzierżawcę przed upływem terminu wskazanego w powyższym ust. 1 za 3 (trzy) miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca z ważnych przyczyn to jest :
 - a) jeżeli uwarunkowania administracyjne, techniczne w tym zakończenie okresu eksploatacji, środowiskowe lub gospodarcze nie pozwolą i/lub wpłyną negatywnie w każdym czasie na budowę lub eksploatację Instalacji PV lub jej części na Przedmiocie Dzierżawy lub na uzyskanie warunków technicznych przyłączenia Instalacji PV, lub na opłacalność realizacji całego przedsięwzięcia albo gdy z powodu wyżej wymienionych uwarunkowań lokalizacja Instalacji PV bądź jej elementów na Przedmiocie Dzierżawy lub innych częściach Nieruchomości będzie dla Dzierżawcy niekorzystna lub
 - b) Dzierżawca podejmie decyzję o braku potrzeby lokalizowania Instalacji PV na Nieruchomości
 - c) w sytuacji gdy Wyzierżawiający uporczywie i rażąco naruszył istotne zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy i nie zaprzestął tych naruszeń w dodatkowym terminie, nie krótszym niż 30 dni, wyznaczonym mu przez Dzierżawcę, lub
 - d) jeżeli okaże się, że Przedmiot Dzierżawy nie może być wykorzystywany przez Dzierżawcę zgodnie z celem wskazanym w preambule Umowy; lub
 - e) Dzierżawca w terminie dwudziestu czterech miesięcy od dnia zawarcia Umowy nie uzyska pozwolenia na budowę pozwalającego na budowę Instalacji PV – w przypadku, gdy Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
4. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w formie pisemnej wyłącznie w następujących przypadkach:
 - a) Dzierżawca opóźnia płatność Czynnzu co najmniej dwa miesiące. Wyzierżawiający musi jednakże poinformować Dzierżawcę na piśmie o jego woli rozwiązania Umowy i wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 3 (trzy) -miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynnzu począwszy od daty otrzymania przez Dzierżawcę odpowiedniego pisemnego wezwania od Wyzierżawiającego. Jeżeli Czynnzu nie zostanie zapłacony w dodatkowym terminie, Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym

- b) Dzierżawca nie uzyskał pozwolenia na budowę do dnia r. tj w ciągu 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy
 - c) Dzierżawca zalega z płatnością danin publicznoprawnych związanych z nieruchomością dłużej niż 30 dni po uprzednim wezwaniu do zapłaty o którym mowa w ust. 5
 - e) Dzierżawca nie złożył Wydierżawiającemu kaucji o której mowa w § 8 umowy w terminie 7 dni od uzyskania pozwolenia na budowę.
5. Wypowiedzenie - na podstawie ust. 4 lit. c- powinno być poprzedzone pisemnym wezwaniem do wykonania zapłaty daniny publicznoprawnej, w którym winien zostać udzielony Dzierżawcy dodatkowy 1- miesięczny termin na zapłatę.
6. W sytuacji wcześniejszego rozwiązania Umowy, Wydierżawiający będzie uprawniony wyłącznie do otrzymania płatności z tytułu czynszu należnych do daty rozwiązania, co nie wyłącza możliwości naliczania płatności tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z Nieruchomości, pod warunkiem że Dzierżawca będzie bezumownie korzystał z Nieruchomości.
7. Jeżeli techniczny czas używania Instalacji PV okaże się krótszy niż czas, na który zawarto umowę lub eksploatacja tej elektrowni z powodu wymogów administracyjnych, zakazów lub zmiany przepisów prawnych w ocenie Dzierżawcy nie będzie już opłacalna, Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu w tym zakresie stosowne pisemne oświadczenie. Niniejsza Umowa wygasa z końcem roku, w którym zespół Instalacji PV wraz z urządzeniami towarzyszącymi zostanie usunięty z dzierżawionej Nieruchomości. Taki sam skutek następuje w razie zaistnienia przypadku siły wyższej, wskutek której dalsza eksploatacja Instalacji PV posadowionej na przedmiocie Umowy zgodnie z przeznaczeniem nie będzie możliwa.

§ 6 – CZYNSZE I OPŁATY

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz za użytkowanie Przedmiotu Dzierżawy proporcjonalnie do liczby miesięcy w danym roku kalendarzowym za zaokrągleniem do pełnego miesiąca w górę w wysokości :
- a) zł (słownie: złotych) netto rocznie za każdy 1 ha (jeden hektar) Przedmiotu Dzierżawy począwszy od dnia zawarcia Umowy do dnia uzyskania pozwolenia na budowę (**etap I**)
 - b)zł (słownie:złotych)netto rocznie za każdy 1 ha (jeden hektar) Przedmiotu Dzierżawy począwszy od dnia uzyskania pozwolenia na budowę przez cały dalszy okres obowiązywania umowy (**etap II**)
2. Czynsz będzie płatny rocznie (w rozumieniu roku kalendarzowego) z góry do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy.
- 2a. W sytuacji gdy w trakcie roku kalendarzowego zmianie ulegnie czynsz o którym mowa w ust. 1 lit. od a do b, to różnica w jego wysokości zostanie uregulowana na koniec roku kalendarzowego, w którym nastąpiła zmiana – na podstawie dokumentu księgowego z wystawienia Wydierżawiającego z terminem płatności na dzień 31 grudnia, przy czym Wydierżawiający zobowiązany jest do doręczenia tego dokumentu księgowego Dzierżawcy nie później aniżeli na 14 dni przed terminem płatności.

2b. Czynsz począwszy od miesiąca następującego po miesiącu w którym zmiana nastąpiła, zostanie proporcjonalnie zmieniony w oparciu o różnice wynikające ze stawek określonych ust. 1 lit. od a do b, poprzez ustalenie stawki miesięcznej przed zmianą i po zmianie a następnie pomnożenie przez ilość miesięcy w roku w którym dana stawka obowiązywała przyjmując że czynsz dzierżawny za miesiąc kalendarzowy wynosi 1/12 czynszu rocznego określonego w § 6 ust. 1 lit od a do b

3. Czynsz będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 71927900070060611420000090 prowadzony przez Ludowy Bank Spółdzielczy w Zduńskiej Woli. Zmiana rachunku bankowego Wydierżawiającego wymaga pisemnego zawiadomienia skierowanego do Dzierżawcy listem poleconym lub kurierem z potwierdzeniem odbioru i jest skuteczna od daty potwierdzenia odbioru tego zawiadomienia.

4. Czynsze przewidziane w niniejszej Umowie zostaną powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującym prawem. Niniejszym Wydierżawiający oświadcza, iż jest podatnikiem VAT. Wydierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o jakiegokolwiek zmianie okoliczności objętych oświadczeniem (lecz nie później niż w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia takich zmian). Wydierżawiający jest uprawniony do wystawienia faktury VAT nie wcześniej niż na 30 dni przed terminami określonymi w §6 ust. 2 niniejszej Umowy.

5. Czynsz określony w ust. 1 powyżej podlegał będzie corocznej waloryzacji w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ustalony na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) publikowanego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski. Pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2023 roku.

§ 7 – KOSZTY I PODATKI

1. Koszty podatku od nieruchomości związanego z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy na cele eksploatacji Instalacji PV ponosić będzie bezpośrednio Dzierżawca zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Koszty związane z budową Instalacji PV oraz jej funkcjonowaniem, ponosi Dzierżawca.

§ 8 – KAUCJA

1. Dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy wynikających, w szczególności lecz nie wyłącznie z braku zapłaty czynszu, podatków bądź innych opłat, szkód wyrządzonych na Nieruchomości lub braku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu przelewem na rachunek bankowy nr 95 9279 0007 0060 6114 2000 0240 w Ludowym Banku Spółdzielczym w Zduńskiej Woli kaucję w wysokości (półrocznego czynszu o którym mowa w § 6 ust.1 b) zł (słownie złotych) w terminie 7 dni od dnia uzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę elektrowni fotowoltaicznej wybudowanej na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

2. Kaucja podlega zwrotowi Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy w wysokości nominalnej.

3. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do potrącenia z kaucji kwoty zaległego czynszu, podatków lub innych opłat, odsetek, odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych na Nieruchomości lub kosztów doprowadzenia Nieruchomości do stanu poprzedniego.

§ 9 – OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Montaż, obsługa i demontaż wszystkich urządzeń Instalacji PV na Przedmiocie Dzierżawy oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń lub decyzji administracyjnych należą do obowiązków Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się do przedsięwzięcia wszelkich działań niezbędnych do utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem normalnego zużycia wynikającego z budowy i eksploatacji Instalacji PV.
2. Za sprawność i bezpieczeństwo wszystkich urządzeń Instalacji PV na Przedmiocie Dzierżawy odpowiada Dzierżawca. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego za wszelkie szkody materialne i osobowe (z wyłączeniem utraconych korzyści), powstałe przy wznoszeniu, eksploatacji, konserwacji lub rozbudowie Instalacji PV spowodowane przez Dzierżawcę, jego ustawowych przedstawicieli, pracowników lub zleceniobiorców.
3. Z chwilą wybudowania Instalacji PV Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na pokrycie ewentualnych szkód powstałych po stronie Wydierżawiającego lub osób trzecich w związku z wybudowaniem i eksploatacją Instalacji PV. Kopia polisy ubezpieczeniowej wraz z kopią dowodu zapłaty składki zostanie przedłożona Wydierżawiającemu na jego żądanie.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie po wykonaniu robót związanych z zainstalowaniem i uruchomieniem Instalacji PV, doprowadzić na własny koszt teren dzierżawiony na którym były prowadzone roboty, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu tj. prac wymaganych dla przywrócenia stanu pierwotnego.
5. Po upływie terminu na jaki Umowa została zawarta Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym tj. usunąć na własny koszt instalacje składające się na Instalację PV z uwzględnieniem obowiązków wynikających z par. 4 ust. 9 niniejszej Umowy.
6. Powyższe potwierdzone będzie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w formie pisemnej.

§ 10 – OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający zobowiązuje się współdziałać z Dzierżawcą przy uzyskiwaniu niezbędnych pozwoleń i decyzji oraz składać ewentualne wymagane oświadczenia woli wobec organów administracji publicznej w związku z realizacją Instalacji PV.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, powstrzymać się od wykonywania jakiejkolwiek działalności, która może uszkodzić Instalację PV lub jakąkolwiek infrastrukturę stanowiącą jej część albo w inny sposób pogorszyć ich stan techniczny lub uniemożliwić albo utrudnić ich eksploatację. W przypadku naruszenia Przedmiotu Dzierżawy przez osobę trzecią, które skutkowałoby ograniczeniem eksploatacji lub wydajności

Instalacji PV, Wyzierzawiający zobowiązuje się wspierać Dzierżawcę w dobrej wierze oraz dochodzić przysługujących mu ewentualnie źródłowo roszczeń w porozumieniu z Dzierżawcą.

3. Wyzierzawiający zobowiązuje się poinformować Dzierżawcę niezwłocznie o wszelkich sądowych i pozasądowych działaniach, które zostałyby przeciwko niemu podjęte, a które mogły bezpośrednio lub pośrednio prowadzić do wszczęcia wobec niego lub Nieruchomości postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego.
4. Wyzierzawiający zobowiązuje się nie ustanawiać żadnych nowych obciążeń na Nieruchomości po dniu zawarcia Umowy. Naruszenie powyższego oświadczenia i obowiązków z niego wynikających stanowić będzie istotne naruszenie warunków Umowy, stanowiące podstawę dla Dzierżawcy do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych oraz do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Wyzierzawiający zobowiązuje się, że w razie zbycia Nieruchomości lub jej części (w przypadku podziału) albo zbycia udziału w Nieruchomości lub jej części, przeniesie wszelkie prawa i zobowiązania powstałe na podstawie niniejszej Umowy na nabywcę tak, że nabywca wstąpi w prawa i obowiązki Wyzierzawiającego na podstawie niniejszej Umowy.

§ 11 – CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Dzierżawca jest uprawniony do jednokrotnego przeniesienia całości praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej, w szczególności inwestora lub instytucję finansującą elektrownię słoneczną, za uprzednią zgodą Wyzierzawiającego.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej umowy na rzecz dowolnej osoby trzeciej z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dopuszcza się przeniesienie wyłącznie całości praw i obowiązków z umowy za wyjątkiem możliwości dokonywania dalszej cesji praw i obowiązków
 - b) cesjonariuszem może być osoba fizyczna będąca obywatelem polskim i mająca miejsce zamieszkania na terytorium RP bądź też spółka prawa handlowego której siedziba znajduje się na terytorium RP oraz która jest wpisana do KRS
 - c) cesjonariusz (nowy dzierzawca) najpóźniej w dniu zawarcia umowy cesji z cedentem (obecnym dzierzawcą) złoży Wyzierzawiającemu dodatkowe zabezpieczenie pieniężne w kwocie równej półrocznemu czynszu dzierzawnemu (w wysokości określonej w § 6 ust. 1 pkt. b) na pokrycie ewentualnych roszczeń Wyzierzawiającego z tytułu braku zapłaty czynszu, podatków bądź innych opłat, szkód wyrządzonych na Nieruchomości lub braku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego
 - d) Wyzierzawiający zostanie powiadomiony o zawartej umowie cesji w dniu jej zawarcia a najpóźniej w ciągu 7 dni od jej zawarcia zostanie Wyzierzawiającemu przedłożona kopia umowy cesji

3. Zabezpieczenie pieniężne o którym mowa wyżej może być złożone:
 - a) w pieniądzu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego (najpóźniej w dniu zawarcia umowy cesji)
 - b) lub w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej (dokument gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zostanie złożony Wyzierżawiającemu najpóźniej w dniu zawarcia umowy cesji)
4. Brak złożenia przez Cedenta Wyzierżawiającemu zabezpieczenia pieniężnego najpóźniej w dniu zawarcia umowy cesji powoduje skutek rozwiązujący w zakresie umowy cesji (umowę cesji uważa się za nie zawartą).
5. Wyzierżawiający będzie upoważniony do potrącenia z zabezpieczenia kwoty zaległego czynszu, podatków lub innych opłat, odsetek, odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych na Nieruchomości lub kosztów doprowadzenia Nieruchomości do stanu poprzedniego.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone Cedentowi(nowemu Dzierżawcy) w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub ustania umowy o ile nie zostanie wykorzystane wcześniej przez Wyzierżawiającego na pokrycie zaległego czynszu, podatków, opłat, odsetek, odszkodowania z tytułu szkód lub kosztów doprowadzenia Nieruchomości do stanu poprzedniego.
7. Wyzierżawiający przyjmuje do wiadomości i godzi się na to, że Instalacja PV będzie kredytowana przez instytucję finansującą i w związku z tym mogą być ustanawiane stosowne zabezpieczenia, takie jak zastaw rejestrowy albo przewłaszczenie rzeczy składających się na Instalację PV. W razie wykonania praw z zabezpieczenia, w miejsce Dzierżawcy wstąpi osoba trzecia, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie.

§ 12 – WPIS DO KSIĘGI WIECZYTEJ

Prawo dzierżawy wynikające z niniejszej Umowy zostanie niezwłocznie po jej zawarciu ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na co Wyzierżawiający wyraża swą nieodwołalną zgodę. Koszty wpisu do księgi wieczystej, jak również koszty wykreślenia prawa po wygaśnięciu prawa dzierżawy, ponosi Dzierżawca. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie na własny koszt złożyć wnioski o wykreślenie wszelkich obowiązków, które służą zabezpieczeniu tej umowy z ksiąg wieczystych.

§ 13 – POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

1. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
2. Z chwilą zawarcia niniejszej Umowy tracą moc wszelkie, pisemne oraz ustne umowy zawarte wcześniej między Stronami, dotyczące Przedmiotu Dzierżawy. Stosunek dzierżawy łączący Strony określony jest wyłącznie niniejszą Umową. Przy zawieraniu niniejszej Umowy Strony nie dokonały żadnych dodatkowych ustaleń.
3. Zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.

4. Gdyby niektóre postanowienia Umowy okazały się w całości lub w części nieważne, bezskuteczne lub w inny sposób prawnie wadliwe, Umowa wiąże Strony w najszerszym zakresie dopuszczalnym przez prawo bez postanowień w całości lub w części nieważnych, bezskutecznych lub w inny sposób prawnie wadliwych.
5. Wszelkie oświadczenia, powiadomienia, wezwania, żądania itp. związane z niniejszą Umową powinny być sporządzone w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, doręczone na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy. Każda ze Stron powinna zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu. Zawiadomienie to zostanie uznane za należycie doręczone przez Stronę po jego otrzymaniu przez adresata. W przypadku braku pisemnego zawiadomienia o zmianie adresu, zawiadomienie wysłane na poprzednio wskazany adres będzie uznawane za skutecznie doręczone z chwilą dokonania adnotacji przez pocztę lub kuriera: „adresat wyprowadził się” bądź „adresat pod wskazanym adresem nieznanym” lub w przypadku zwrotu korespondencji z adnotacją o jej podwójnym awizowaniu z upływem ostatniego dnia okresu awizowania.
6. Wszelkie spory wynikłe z Umowy lub z nią związane będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe ze względu na położenie Nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy.
7. Dzierżawca i Wyzierżawiający są zobowiązani zachować w poufności treść niniejszej Umowy.
8. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Dzierżawcy i jeden dla Wyzierżawiającego.
9. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
10. Koszty poświadczenia notarialnego podpisów pod niniejszą Umową ponosi Dzierżawca.

Załączniki :

- 1) wypis z rejestru gruntów
- 2) odpis księgi wieczystej

Wyzierżawiający

Dzierżawca