

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniur. pomiędzy:

Gminą Chojna, z siedzibą w Chojnie, przy ul. Jagiellońskiej 4, reprezentowaną przez Burmistrz Gminy Chojna Barbarę Rawecką,

a

.....

§ 1 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości (przedmiot dzierżawy), położonych w obrębie 8 m. Chojna, w gminie Chojna, powiat gryfiński, województwo zachodniopomorskie, oznaczonych numerami działek:
 - a) **36/221** o powierzchni 29,4589 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00049758/9,
 - b) **36/294**, o powierzchni 87,9230 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00066787/6,
 - c) **36/231**, o powierzchni 11,5613 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00049758/9,
 - d) **36/227**, o powierzchni 64,5476 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00068977/9.
2. Wyzierżawiający oświadcza, iż oddaje na rzecz Dzierżawcy nieruchomości opisane w punkcie 1 powyżej w dzierżawę, na cele związane z inwestycją, o której mowa w ust. 4 lit. a, zwane w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”, zaznaczoną kolorem żółtym na mapie stanowiącej **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy oraz oświadcza, iż:
 - a) nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy, za wyjątkiem okoliczności wskazanych w ust. 3;
 - b) stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, o której mowa w ust. 1 powyżej niniejszej Umowy w dniu dzisiejszym jest zgodny z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie;
 - c) dział III oraz IV ksiąg wieczystych, o których mowa w ust. 1 powyżej nie wykazują obciążeń, za wyjątkiem obciążeń, wskazanych w ust. 3;
 - d) Przedmiotowa Nieruchomość, według wiedzy Wyzierżawiającego, nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu wykraczającym poza obowiązujące normy;
 - e) Przedmiotowa Nieruchomość nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego, prawa do niej nie są przedmiotem sporu, a nadto, że nie zostały wszczęte dotyczące tej Nieruchomości żadne postępowania administracyjne lub sądowe ani nie toczą się o nią żadne spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o restytucję poprzedniego stanu prawnego, za wyjątkiem wskazanym w ust.3;
 - f) Przedmiotowa Nieruchomość nie wchodzi w skład majątku, względem którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe;

- g) Przedmiotowa Nieruchomość nie jest obciążona innymi umowami dzierżawy, za wyjątkiem wskazanym w ust.3;
 - h) z treści wypisu z rejestru gruntów wynika, że Przedmiotowa Nieruchomość została sklasyfikowana jako Bi – inne tereny zabudowane, Bp – tereny pod zabudowę i dr - droga;
 - i) Przedmiotowa Nieruchomość jest częściowo zadrzewiona i zakrzaczona. Usunięcie drzew wymaga uzyskania zgody na wycinkę, co wiąże się z dodatkowymi kosztami, które poniesie Dzierżawca.
3. Wyzierżawiający oświadcza, iż:
- a) działka wskazana w ust. 1 lit. d, tj. **36/227**, o powierzchni 64,5476 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00068977/9 jest przedmiotem przedwstępnej umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 2018r., zgodnie z którą umowa przyrzeczona dzierżawy miałyby zostać zawarta do dnia 15 czerwca 2021r., przy czym warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę i innych pozwoleń, wymaganych obowiązującymi przepisami, na dzień zawarcia niniejszej umowy dzierżawca nie wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, ani nie określił, czy z takim wnioskiem ma zamiar wystąpić, przy czym bez ostatecznej ww. decyzji nie jest możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę;
 - b) w dziale III działki wskazanej w ust. 1 lit. d, tj. **36/227**, o powierzchni 64,5476 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00068977/9, wpisane jest prawo pierwokupu na rzecz spółki pod firmą Klessan I sp. zo.o. w Warszawie.
4. Dzierżawca:
- a) dzierżawi od Wyzierżawiającego Przedmiotową Nieruchomość na okres 30 (trzydziestu) lat, w celu realizacji przez Dzierżawcę inwestycji – tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z nie więcej niż dwóch instalacji fotowoltaicznych w postaci paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w postaci konstrukcji, sieci kablowych dla każdego urządzenia, celem jej przetwarzania na energię elektryczną, zgodnie ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 261 z późn. zm.) o łącznej mocy zainstalowanej energii elektrycznej o mocy nie większej niż 1 MW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej (zwaną dalej **Inwestycją**);
 - b) oświadcza, że Przedmiotowa Nieruchomość jest zdatna do celu planowanego przez Dzierżawcę;
 - c) oświadcza, że będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem do celu prowadzenia Inwestycji oraz zgodnie z treścią niniejszej Umowy, bez narażenia na korzystanie z nieruchomości sąsiednich;
 - d) oświadcza, że funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia;
 - e) oświadcza, że odpowiednio zabezpieczy Przedmiotową Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich;
 - f) oświadcza, że na Przedmiotowej nieruchomości wybuduje elektrownię słoneczną z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w terminie 2 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem utraty żądania wpłaconej kaucji;

- g) oświadcza, iż termin, o którym mowa jest wystarczający dla realizacji i posadowienia Inwestycji, w tym uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń na drodze administracyjnej;
- h) oświadcza, iż znany jest mu stan faktyczny i prawny Przedmiotowej Nieruchomości, a w szczególności, iż cała działka o nr 36/227 jest przedmiotem przedwstępnej umowy dzierżawy z 15 czerwca 2018r. zawartej do dnia 15 czerwca 2021r. i zobowiązuje się w razie wystąpienia z powództwem przeciwko Wydierżawiającemu, wniesionemu w związku z niezawarciem przez Wydierżawiającego przyrzeczonej umowy dzierżawy ww. działki, do wstąpienia do procesu, a w razie zasądzenia jakichkolwiek należności i kosztów od Wydierżawiającego, do ich zapłaty na rzecz powoda lub ich zwrotu Wydierżawiającemu, w terminie 7 dni od dnia ich zapłaty przez Wydierżawiającego lub prawomocności orzeczenia sądowego;
- i) jest świadomy braku linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

§ 2 DOKUMENTY

1. Wydierżawiający okazuje następujący dokument dotyczący Przedmiotowej Nieruchomości, stanowiący załącznik do niniejszej Umowy: mapę, na której kolorem żółtym oznaczona została Przedmiotowa Nieruchomość – stanowiącą **Załącznik nr 1** do umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, iż posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w §5 ust. 6 umowy i w tym celu przedkłada potwierdzenie zawarcia umowy Ubezpieczenia OC działalności.

§ 3 OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków z Przedmiotowej Nieruchomości w zakresie umówionej działalności, o której mowa w ust. 2.
2. Wydierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość w dzierżawę w celu realizacji Inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na Przedmiotowej Nieruchomości wyłącznie w celu prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej nierolniczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w postaci energii promieniowania słonecznego za pośrednictwem instalacji odnawialnego źródła energii – ogniw fotowoltaicznych.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w Przedmiotowej Nieruchomości (w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego, prawa energetycznego, ustawy o odnawialnych źródłach energii), w zakresie wynikającym z celu Dzierżawcy, o którym mowa w § 3 ust. 2) niniejszej Umowy, łącznie ze zmianą przeznaczenia Przedmiotowej Nieruchomości, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń niezbędnych do realizacji Inwestycji;
4. Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

§ 4 OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawcy służyć będzie prawo ujawnienia faktu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości w księgach wieczystych.
2. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej Nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy w rozumieniu przepisów prawa.
3. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z energii słońca na Przedmiotowej Nieruchomości oraz do pobierania dochodów ze sprzedaży energii elektrycznej, wytworzonej z energii słońca występującej w obrębie Przedmiotowej Nieruchomości.
4. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, poddzierżawiać, oddawać do używania, najmu, korzystania Przedmiotowej Nieruchomości osobom trzecim, a także nie może przenosić praw i wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
5. Bez uszczerbku dla pozostałych uprawnień Dzierżawcy, przewidzianych niniejszą Umową lub wynikających z przepisów prawa, Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy na:
 - a) wybudowanie, a następnie eksploatację, utrzymywanie, wymienianie oraz używanie paneli fotowoltaicznych na Przedmiotowej Nieruchomości wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - b) rozmieszczenie układu drogowego w uzgodnieniu z Wyzierżawiającym;
 - c) dysponowania Przedmiotową Nieruchomością dla celów budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego w zakresie niezbędnym do realizacji praw Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy. Wraz z zawarciem niniejszej Umowy Wyzierżawiający składa Dzierżawcy pisemne oświadczenie potwierdzające udzielenie Dzierżawcy prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).
6. Panele fotowoltaiczne, elementy infrastruktury towarzyszącej, jak również pozostałe urządzenia techniczne instalacji fotowoltaicznej, w tym konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne, ani żadne ich części nie będą związane trwale z gruntem i nie będą stanowić jego części składowej w rozumieniu art. 47 oraz art. 48 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z intencją Stron, konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne, jak i panele fotowoltaiczne oraz inne urządzenia lub ich części, a także elementy infrastruktury towarzyszącej, jeśli zostaną połączone z gruntem to takie połączenie będzie uznawane przez Strony za dokonane wyłącznie dla przemijającego użytku w rozumieniu z art. 47 § 3 Kodeksu cywilnego.
7. W ramach planowanej Instalacji Fotowoltaicznej na Nieruchomości, Dzierżawca jest uprawniony i zobowiązany do:
 - a) zainstalowania i utrzymywania przewodów elektrycznych na głębokości wynoszącej nie mniej niż 0,9 (dziewięć dziesiątych) metra;
 - b) likwidacji usterek, dokonywania napraw paneli fotowoltaicznych i/lub infrastruktury towarzyszącej oraz do przeprowadzenia robót ziemnych w celu posadowienia, wymiany lub usunięcia kabli lub innych koniecznych elementów infrastruktury towarzyszącej; w terminie 24 godzin przed przystąpieniem do robót ziemnych Dzierżawca powiadomi Wyzierżawiającego o planowanym terminie ich rozpoczęcia, chyba że charakter usterek lub napraw wymaga natychmiastowego podjęcia czynności;
 - c) usunięcia gleby i jej oddzielnego przechowywania oraz wykopania rowów przeznaczonych

pod przewody elektryczne i inne elementy infrastruktury towarzyszącej.

8. Planowana Inwestycja oraz późniejsza działalność Dzierżawcy powinna być prowadzona przez Dzierżawcę w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności, a także z zachowaniem niezakłóconego korzystania z działek sąsiednich.

§ 5 DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA

1. Ze względu na fakt, że na Przedmiotowej Nieruchomości wykonana jest kanalizacja sanitarna, której przebieg i studzienki rewizyjne oznaczone są słupami betonowymi w kolorze biało-czerwonym - Dzierżawca jest zobowiązany do udostępnienia Przedmiotowej Nieruchomości w celu dojścia i dojazdu do nitki kanalizacji sanitarnej podczas jej kontroli, remontu lub konserwacji, po wezwaniu do tego przez odpowiednie służby lub przez Wydierżawiającego i w terminie wskazanym w wezwaniu, pod rygorem naliczenia kary umownej.
2. Dzierżawca powinien użytkować Przedmiotową Nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia istniejącej kanalizacji i innych urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na Przedmiotowej Nieruchomości. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich niezwłocznej naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt, pod rygorem zlecenia zastępczego, tj. wykonania naprawy lub odtworzenia na zlecenie Wydierżawiającego, a na ryzyko i koszt Dzierżawcy, przy czym nie jest wymagana w tym przypadku zgoda Dzierżawcy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do przeniesienia na własny koszt wszystkich nierozpoznanych urządzeń podziemnych, w szczególności energetycznych, teleinformatycznych, wodnych i kanalizacyjnych, w porozumieniu z ich właścicielem - jeżeli pozostawienie tych urządzeń kolidowałoby z budową Inwestycji przez Dzierżawcę lub jej dalszym użytkowaniem.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym porządku i czystości, konserwacji urządzeń, zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, a także przepisami o ochronie środowiska naturalnego oraz zabezpieczenia go przed kradzieżą i dewastacją.
5. Dzierżawca ma obowiązek wykaszania terenów zielonych na całej powierzchni przedmiotu dzierżawy przynajmniej jeden raz w roku w okresie największego wzrostu roślinności.
6. 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. Kopia polisy ubezpieczeniowej wraz z kopią dowodu zapłaty składki (jak i dowody zapłaty w kolejnych okresach obowiązywania ubezpieczenia) zostanie przedłożona Wydierżawiającemu w dniu zawarcia umowy. Kwota ubezpieczenia powinna wynosić co najmniej 9.000.000,00 zł (dziewięć milionów złotych). Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać ubezpieczenie, co najmniej w takiej wysokości, jak w dniu zawarcia umowy. W przypadku zajścia zdarzenia ubezpieczeniowego Dzierżawca odpowiada za szkodę w przedmiotach umowy, w zakresie w jakim szkoda nie została pokryta z ubezpieczenia w wyniku niedoubezpieczenia, tj. ustalenia nieodpowiedniej sumy ubezpieczenia.

7. Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem Inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych Przedmiotowej Nieruchomości.
8. Wyzierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany będzie uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
9. Dzierżawca zobowiązuje się, że podczas trwania umowy dzierżawy żaden element elektrowni oraz urządzenia peryferyjne nie będą wystawały poza granicę (obrys) Przedmiotowej Nieruchomości oraz będzie nie wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy, w szczególności określona w decyzji o warunkach zabudowy, wydanej dla Przedmiotowej Nieruchomości.
10. Dzierżawca zobowiązuje się udostępniać bez żadnych ograniczeń, powszechnie i nieodpłatnie do jście i dojazd do miejscowości Kaliska, w formie drogi gruntowej przebiegającej przez Przedmiotową Nieruchomość.

§ 6 CZYNSZ DZIERŻAWNY I OPŁATY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości(słownie:) złotych rocznie netto. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
2. Czynsz w pełnej wysokości, jak i opłaty, wskazane poniżej, płatne są od dnia zawarcia umowy w pełnej wysokości.
3. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie rocznie, z góry, najpóźniej na koniec miesiąca marca każdego roku, w drodze przelewu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
4. Zapłata pierwszego rocznego czynszu już nastąpiła – w wysokości proporcjonalnej do okresu od dnia zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2020 r. tj. w wysokościzł.
5. Czynsz dzierżawny będzie rewaloryzowany w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS, ze skutkiem od dnia 1 stycznia danego roku. Wyzierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Za okres od dnia 1 stycznia do dnia ogłoszenia wskaźnika Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty różnicy pomiędzy dotychczasową stawką czynszu a stawką obowiązującą po ogłoszeniu wskaźnika, w terminie 14 dni od jego ogłoszenia. Wysłanie powiadomienia na adres Dzierżawcy będzie uważane za skuteczną zmianę czynszu. Powyższe nie będzie stanowić zmiany warunków umowy.
6. Zwaloryzowana wysokość czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji. Pierwszy zwaloryzowany czynsz z uwzględnieniem waloryzacji płatny będzie w roku 2021. W przypadku, gdy wskaźnik ten będzie miał wartość ujemną, wysokość czynszu pozostanie bez zmian.
7. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wyzierżawiającego w Banku Spółdzielczym w Chojnie o numerze: 43 9370 0007 0000 0664 2000 0058. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wyzierżawiającego.
8. Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu cywilnego i ustalają, że okoliczności znacznego zmniejszenia przychodu z przedmiotu dzierżawy nie uprawniają do żądania obniżenia czynszu.
9. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający będzie miał prawo naliczyć ustawowe odsetki w transakcjach handlowych. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 m-cy, Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę, jednakże Wyzierżawiający

powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

10. Poza czynszem Dzierżawcę obciążać będą wszelkie podatki oraz opłaty i obciążenia prywatne oraz publicznoprawne, związane z Nieruchomością i jej eksploatacją, w tym w szczególności podatek od nieruchomości. Dzierżawca obowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych w początkowym terminie, określonym w art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów, obowiązujące na terenie Gminy Chojna w dniu płatności raty. Stawka obowiązująca od dnia 01 stycznia 2020 r. wynosi 0,92 zł za 1 m² powierzchni rocznie. Wysokość podatku od nieruchomości może ulegać zmianie.
11. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym budowa, a następnie w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy - nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
12. Dzierżawca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z przygotowaniem Przedmiotowej Nieruchomości do używania Przedmiotowej Nieruchomości na cele wskazane w umowie, a także z użytkowaniem, eksploatacją Inwestycji i urządzeń z nią związanych.
13. Dzierżawca zobowiązany jest także do poniesienia kosztów i opłat, o których mowa w §1 ust. 4 lit. h.
14. Czynsz dzierżawny nie stanowi odszkodowania za naprawienie jakichkolwiek szkód poniesionych przez Wydierżawiającego w wyniku korzystania z Nieruchomości przez Dzierżawcę w związku z budową, realizacją, funkcjonowaniem, produkcją, serwisowaniem i naprawą Instalacji Fotowoltaicznej. Jeśli Dzierżawca spowoduje jakąkolwiek szkodę, o której mowa w zdaniu poprzednim, będzie zobowiązany do jej naprawienia w pełnej wysokości,

§ 7 ZABEZPIECZENIE

1. Strony oświadczają, iż umowa zostaje zawarta pod warunkiem, że Dzierżawca:
 - 1) dokonał wpłaty do dnia zawarcia niniejszej Umowy, na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Banku Spółdzielczym w Chojnie nr 03 9370 0007 0000 0664 2000 0002, tytułem zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawnego, podatku od nieruchomości i innych opłat, w tym wymienionych w §1 ust. 4 lit. h, kaucję stanowiącą sumę:
 - a) jednokrotności czynszu dzierżawnego osiągniętego w przetargu brutto oraz
 - b) jednokrotności rocznego podatku od nieruchomości, o którym mowa w § 6 umowy, w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy;tj. kwotę.....słownie, przy czym za dzień wpłaty przyjmuje się dzień wpływu wpłaty na rachunek Wydierżawiającego,

lub

 - 2) złożył Wydierżawiającemu gwarancję bankową lub ubezpieczeniową z polskiej instytucji finansowej na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego w kwocie nie mniejszej niż kwota wymieniona w § 7 ust. 1 pkt 1), tj. słownie.....,

oraz

 - 3) przedłożył w dniu zawarcia umowy odpisu aktu notarialnego, w którym poddał się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 pkt 4 i pkt 5 kpc, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

2. Wyzierżawiający ma prawo skorzystania z wyżej wymienionych sposobów zabezpieczenia w przypadku braku płatności przez Dzierżawcę czynszu lub podatku od nieruchomości lub innych opłat, wymienionych w umowie, w tym wymienionych w § 1 ust. 4 lit h i należności, o których mowa w Umowie, również w przypadku, gdy umowa wygaśnie, na poczet zaległości.
3. Wyzierżawiający ma prawo zatrzymać zabezpieczenie w postaci kaucji w przypadku niezrealizowania Inwestycji lub wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 9 OKRES DZIERŻAWY I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 (trzydziestu) lat, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XVII/132/2020 z dnia 27 lutego 2020 r., począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy. Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca przywróci Przedmiot Dzierżawy do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia niniejszej Umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia. Cena nabycia ulepszeń ustalona zostanie na dzień zakończenia Umowy i uwzględniać będzie aktualną na dzień zakończenia Umowy zamortyzowaną wartość księgową ulepszeń znajdujących się na Przedmiotowej Nieruchomości.
3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie lub niezgodnie z celem zawartym w umowie;
 - b) oddał Przedmiotową Nieruchomość w całości lub w części do bezpłatnego używania, w najem, użyczenie, poddzierżawę osobom trzecim;
 - c) zaniedbuje Przedmiotową Nieruchomość w sposób, który może narazić Wyzierżawiającego na szkodę lub w sposób powodujący obniżenie wartości rynkowej nieruchomości,
 - d) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, po uprzednim uprzedzeniu Dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia, o którym mowa w art. 703 kc.
4. Dzierżawca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Dzierżawca nie wykonuje obowiązków określonych w niniejszej umowie;
 - b) z przyczyn nieznanych Wyzierżawiającemu w dniu zawarcia umowy Przedmiotowa Nieruchomość jest niezbędna Wyzierżawiającemu do realizacji zadań własnych, jako jednostka samorządu terytorialnego;
 - c) w terminie dwóch lat od daty jej zawarcia nie zakończył posadowienia Inwestycji i wytwarzania energii elektrycznej, dla której Przedmiotowa Nieruchomość została oddana w dzierżawę.
5. Dzierżawca zawiadomi Wyzierżawiającego o możliwości zatrzymania ulepszeń, w każdym przypadku zakończenia umowy, w terminie 3 miesięcy przed planowanym zakończeniem Umowy.

§ 9 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

Wydanie Przedmiotowej Nieruchomości nastąpi w dniu podpisania niniejszej Umowy i zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10 WSPÓLDZIAŁANIE

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

§ 11 POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wyzierzawiającemu Nieruchomość w terminie 60 dni od dnia wygaśnięcia/rozwiązania Umowy, w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym jednakże w danych stosunkach normalną eksploatację.
2. Przekazanie Nieruchomości nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca zobowiązany będzie w terminie 60 dni przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego z uwzględnieniem normalnego zużycia. W szczególności Dzierżawca będzie miał obowiązek zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń zamontowanych przez Dzierżawcę na Nieruchomości, pod rygorem zlecenia zastępczego na ryzyko i koszt Dzierżawcy, nie wymagającego odrębnej zgody. Po upływie terminu Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości sumy: dotychczasowego czynszu, opłat i danin publicznych wraz z karą umowną w wysokości 0,1% miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto za każdy dzień opóźnienia.
4. Posiadanie przez Dzierżawcę przedmiotu umowy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

§ 12 KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, że okoliczności oraz treść niniejszej Umowy stanowią tajemnicę, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą Dzierżawcy lub, gdy obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostaną powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej współpracy, Strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystywać w inny sposób lub udostępnić innym osobom w trakcie obowiązywania ani po wygaśnięciu tej Umowy, chyba, że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

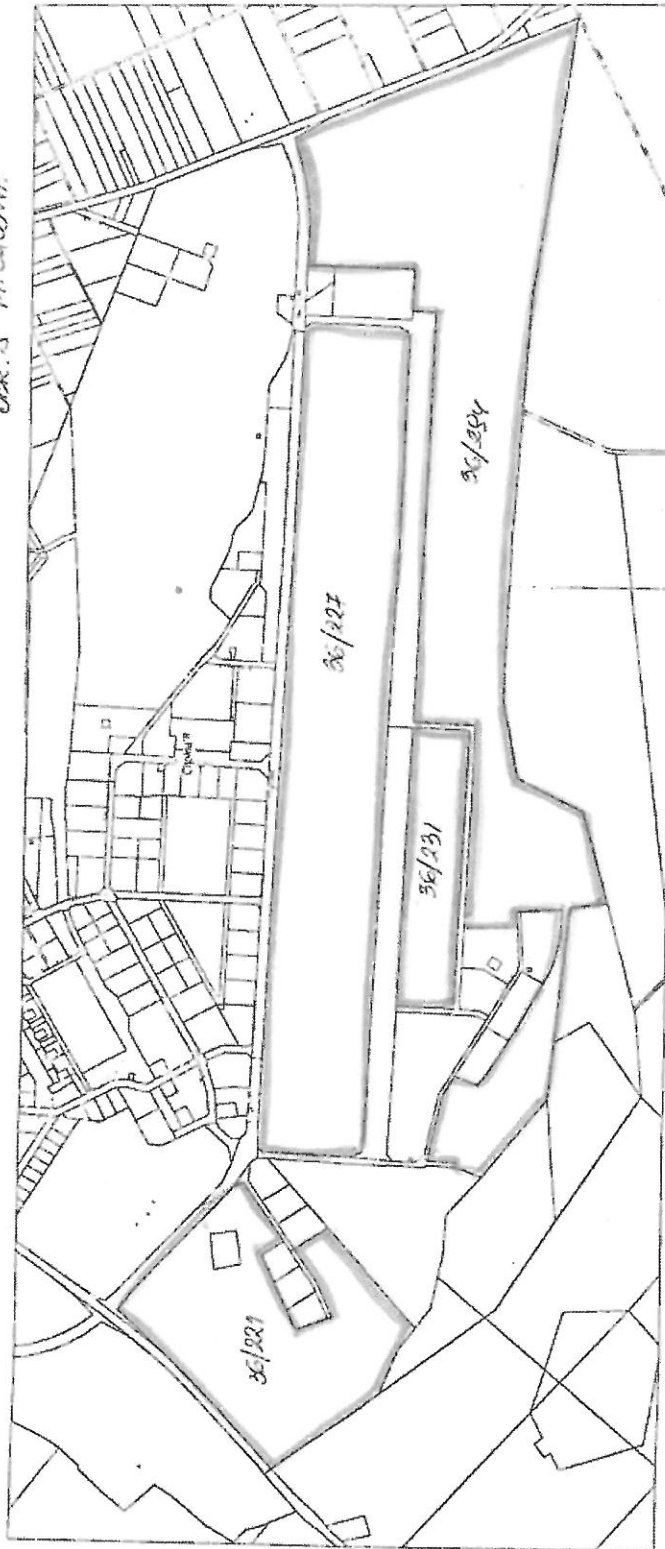
§ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu tej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane w komparycji Umowy oraz przesłanie go pocztą listem poleconym.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
3. Bezwzględna nieważność któregoś z postanowień niniejszej Umowy nie skutkuje nieważnością całej Umowy. W miejsce postanowień nieważnych zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy bezwzględnie obowiązujące lub umowa zostanie zmieniona w stosownym zakresie, w sposób doprowadzający jej treść do zgodności z przepisami bezwzględnie obowiązującymi.
4. W sprawach nieuregulowanych tą Umową stosuje się obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory, kontrowersje czy roszczenia wynikające z tej Umowy lub z nią związane, w tym kwestie jej interpretacji lub stwierdzenia jej nieważności, będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny, ze względu na położenie Nieruchomości.
6. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
7. Sporządzono..... egzemplarzy niniejszej Umowy, w tym: po dwa dla każdej ze Stron, jeden dla Sądu Rejonowego w Gryfinie V Wydział Ksiąg Wieczystych, jeden dla Starostwa Powiatowego w Gryfinie Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru i jeden dla Urzędu Skarbowego w Gryfinie.

.....
Dzierżawca

.....
Wydzierżawiający

OPR. S. M. CACIJA



Dnia....przed notariuszem w jego kancelarii notarialnej stawili się:

1.....

2.....

[●] oświadczają, iż przy niniejszym akcie działają w imieniu spółki pod firmą: [●] przy ulicy [●], kod: [●], REGON [●], NIP [●], („Spółka” lub „Dzierżawca”), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy [●],[●] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [●], jako [●], stosownie do okazanego przy niniejszym akcie odpisu aktualnego z w/w rejestru wydany w dniu [●] roku przez [●],

Stawający oświadczają, iż stan prawny i faktyczny od dnia wydania w/w odpisu nie uległ zmianie, a oni są nadal uprawnieni do reprezentacji Spółki.

Tożsamość Stawających notariusz ustalił na podstawie dokumentów powołanych przy nazwiskach.

AKT PODDANIA SIĘ RYGOROWI EGZEKUCJI NA PODSTAWIE art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.

4. § 1.[●] działający w imieniu i na rzecz [●] oświadczają, że w dniu [●] roku została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Dzierżawcą a Gminą Chojna, ul. Jagiellońska 4, 74-500 Chojna, NIP 858-17-26-144 („Wydzierżawiający”), na mocy, której Dzierżawca wydzierżawił od Wydzierżawiającego nieruchomość w obrębie 8 m. Chojna, w gminie Chojna, powiat gryfiński, województwo zachodniopomorskie, oznaczonych numerami działek:

- e) **36/221** o powierzchni 29,4589 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00049758/9,
- f) **36/294**, o powierzchni 87,9230 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00066787/6,
- g) **36/231**, o powierzchni 11,5613 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00049758/9,
- h) **36/227**, o powierzchni 64,5476 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZ1Y/00068977/9, dalej („Umowa Dzierżawy”)

Terminy pisane z wielkiej litery, które nie są zdefiniowane w niniejszym akcie, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w Umowie Dzierżawy.

§ 2. [●] działający w imieniu [●] oświadczają, że zgodnie z treścią powołanej Umowy Dzierżawy :

- a) Dzierżawca przeznaczy Przedmiotową Nieruchomość wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w postaci energii promieniowania słonecznego za pośrednictwem instalacji odnawialnego źródła energii – systemów fotowoltaicznych, o których mowa w umowie dzierżawy;
- b) Umowa Dzierżawy została zawarta na okres wskazany w umowie dzierżawy („Okres Dzierżawy”);
- c) Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Dzierżawnego, powiększonego o podatek VAT i innych opłat, o których mowa w §6 Umowy Dzierżawy;
- d) niezależnie od Czynszu Dzierżawnego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłacenia Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą wartość podatku od nieruchomości;
- e) Umowa Dzierżawy może zostać wypowiedziana przez Wydzierżawiającego w przypadkach określonych w Umowie Dzierżawy.

§ 3.1 [●] działający w imieniu i na rzecz [●] oświadczają, że co do każdorazowego obowiązku zapłaty na rzecz Wydierżawiającego jakiegokolwiek należności pieniężnej związanej z Umową Dzierżawy lub działalnością Dzierżawcy na Przedmiotowej Nieruchomości, a w szczególności zapłaty na rzecz Wydierżawiającego:

- a) kwoty Czynszu Dzierżawnego wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) oraz ewentualnymi odsetkami ustawowymi, jak w transakcjach handlowych;
- b) podatku od nieruchomości ewentualnie innych Opłat związanych z Przedmiotową Nieruchomością wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) oraz ewentualnymi odsetkami ustawowymi, jak w transakcjach handlowych;
- c) należności i kosztów, o których mowa w § 1 ust. 4 lit. h Umowy Dzierżawy;
- d) zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wszelkich opłat, kar, obciążeń z tytułu szkód określonych w Umowie Dzierżawy;
- poddają niniejszym reprezentowaną przez nich Spółkę na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego bezpośrednio egzekucji do wysokości kwoty stanowiącej.....krotność kaucji, o której mowa w Umowie dzierżawy.

§ 3.2 Wydierżawiający może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu w terminie jakiegokolwiek należności pieniężnej związanej z Umową Dzierżawy lub działalnością Dzierżawcy na Przedmiotowej Nieruchomości, najpóźniej w terminie 3 lat (trzech lat) od dnia zakończenia obowiązywania Umowy Dzierżawy roku. Dzierżawca oświadcza, iż warunkiem prowadzenia egzekucji o całość lub część roszczenia jest niezachowanie przez Dzierżawcę obowiązku płatności kosztów i opłat, określonych w Umowie Dzierżawy, co zostanie stwierdzone pisemnym wezwaniem do zapłaty skierowanym od Wydierżawiającego.

§ 3.3 Wydierżawiający może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku zapłaty jakichkolwiek należności pieniężnych związanych z Umową Dzierżawy lub działalnością Przedmiotowej Nieruchomości (akt niniejszy może stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności).

§ 4 [●] działający w imieniu i na rzecz Dzierżawcy , w związku z zobowiązaniem co do wydania Przedmiotowej Nieruchomości Wydierżawiającemu najpóźniej w terminie 60 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy Dzierżawy, lecz nie później niż w terminie 2 lat (dwóch lat) od upływu terminu do wydania Przedmiotowej Nieruchomości, poddają reprezentowaną Spółkę rygorowi egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 5 [●] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadczają, iż opisane w § 3 i 4 niniejszego aktu powyżej uprawnienia, przysługiwać będą, na zasadzie art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego, każdoczesnemu właścicielowi Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 6. Notariusz poinformował Stawających o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 7. Koszty tego aktu ponosi Dierzawca.

§ 8. Wypisy aktu należy wydawać Dierzawcy oraz Wdzierzawiającemu.