Umowa dzierżawy nieruchomości
Nr ……

zawarta w dniu ……. r. pomiędzy:
Miastem i Gminą Sztum z siedzibą w Sztumie przy ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum reprezentowaną przez:
Leszka Tabora - Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,
zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym"
a
……
……
……
……., reprezentowaną przez:
…….
zwanym dalej „Dzierżawcą"

Preambuła

Strony niniejszej umowy, mając na celu realizację swoich interesów, w tym budowę i uruchomienie przez Dzierżawcę elektrowni słonecznej, fotowoltaicznej, zwanej dalej „Elektrownią", na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy i własność Wydzierżawiającego, zawierają Umowę o następującej treści:

Nieruchomość
§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy na podstawie i warunkach niniejszej Umowy jest nieruchomość stanowiąca własność Miasta i Gminy Sztum, położona w miejscowości Węgry obręb geodezyjny Gościszewo, obejmująca część działki o numerze ewidencyjnym 317/15, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sztumie, prowadzi księgę wieczystą nr GD2I/00015476/7.
2. Szczegółowe określenie nieruchomości stanowiącej część działki nr 317/15 oznaczonej jako:
   - sektor C o powierzchni 1,5743 ha,
   - sektor D o powierzchni 1,5793 ha,
   - sektor E o powierzchni 1,5990 ha
   oraz udział w powierzchni dróg technicznych wynoszący 3 x 0,0975 ha = 0,2925 ha.
   Przedmiot dzierżawy oznaczono w **załączniku graficznym nr 1** do niniejszej umowy. Wyżej wymieniona nieruchomość stanowi teren niezabudowany, płaski, z lekkim pochyleniem od połowy działki w kierunku południowo-wschodnim. Od strony południowo-zachodniej graniczy z lasem, od strony południowo-wschodniej z drogą i polami uprawnymi. Nieruchomość jest bezpośrednio skomunikowana z drogą powiatową. Skrajem działki od strony południowej biegną dwie linie równoległe SN (15 kV).

Oświadczenia stron
§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza i zapewnia, że:

1) Jest wyłącznym właścicielem nieruchomości;
2) Stan prawny nieruchomości ujawniony w powołanej księdze wieczystej nr GD21/00015476/7 jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym;
3) Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich;
4) Nieruchomość jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
5) Nieruchomość nie jest przedmiotem prawa pierwokupu i odkupu, roszczenia o przeniesienie prawa własności lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz innych podmiotów;
6) Nieruchomość nie jest obciążona obowiązkami wynikającymi z orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, nie toczą się jakiekolwiek postępowania o charakterze sądowym, administracyjnym lub egzekucyjnym w odniesieniu do Nieruchomości;
7) Nieruchomość jest wolna od zanieczyszczeń środowiska, które mogą spowodować odpowiedzialność za jakiegokolwiek rodzaju szkody środowiskowe, w tym w zakresie lub roszczenia osoby trzeciej.
8) Przedmiotowy grunt nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wydzierżawiający zapewnia, że nie istnieją żadne inne akty prawa miejscowego ani nie istnieją żadne decyzje administracyjne dotyczące przedmiotowej nieruchomości, które uniemożliwiałyby lub utrudniały w jakikolwiek sposób Dzierżawcy realizację celu umowy określonego w preambule umowy dzierżawy.

2. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że:

1) Stan faktyczny nieruchomości jest mu znany; stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie analizy księgi wieczystej oraz zapewnień Wydzierżawiającego; Dzierżawca przyjął zapewnienie Wydzierżawiającego, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 8, odstępując w tym zakresie od badania stanu prawnego nieruchomości.
2) Jest zainteresowany dzierżawą części Nieruchomości, opisanej w § 1, przez czas oznaczony, w celu zainstalowania na niej Elektrowni wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, a następnie eksploatacji wybudowanych urządzeń i w tym celu zawiera Umowę.
3) Posiada konieczne do tego celu środki finansowe, jak również możliwości techniczne.
4) Dzierżawca zobowiązany jest do wybudowania i eksploatacji farmy fotowoltaicznej w terminie 3 lat od dnia podpisania umowy.

3. Strony zgodnie oświadczają. że na podstawie Umowy i w zakresie z niej wynikającym Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania Nieruchomością, o której mowa w 1 ust. 2 na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 11 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., w zakresie niezbędnym do prowadzenia wszelkich prac planistycznych i budowlanych zmierzających do realizacji celu, o którym mowa w umowie.

4. Strony zgodnie uzgadniają, iż w przypadku powstania uwarunkowań formalnoprawnych i ekonomicznych, korzystnych dla stron, podejmą starania zmierzające do sprzedaży energii elektrycznej wyprodukowanej w Elektrowni, o której mowa w umowie, na potrzeby Gminy Sztum, jednostek organizacyjnych i spółek komunalnych.

Przedmiot umowy
§ 3

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość określoną w § 1 ust. 2 do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w dzierżawę wyłącznie w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji (urządzeń) Elektrowni wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Wydzierżawiający zezwala Dzierżawcy w ramach Umowy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń na wzniesienie i eksploatacją oraz późniejszą rozbiórkę instalacji na terenie przedmiotu Umowy.
3. Ostateczne miejsce posadowienia Elektrowni, przebieg dróg, okablowanie oraz pozycje stacji i innych urządzeń pomocniczych, zostaną określone dla potrzeb niniejszej umowy po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji i będą przedstawione na planie sytuacyjnym sporządzonym przez Dzierżawcę przed rozpoczęciem inwestycji.
   Przedmiotowy plan sytuacyjny zostanie doręczony do wiadomości Wydzierżawiającemu jako właściwy plan sytuacyjny z chwilą kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna.
   Do czasu dołączenia tego właściwego planu sytuacyjnego, planowane miejsce posadowienia Elektrowni, a tym samym przedmiot Umowy, określać będzie tymczasowy plan sytuacyjny, stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy.
4. Wydzierżawiający zakazuje Dzierżawcy prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionej Nieruchomości, w rozumieniu Ustawy o podatku rolnym.

Prawo własności
§ 4

l. Wszelkie rzeczy posadowione przez Dzierżawcę na gruncie stanowiącym przedmiot Umowy, 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. Postanowienia ust. 1 nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawv z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne i innych ustaw.

Czas trwania umowy
§ 5

1. Strony zawierają Umowę na czas określony, tj. od dnia ……. r. do dnia …….. roku.
2. Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu podpisania Umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną nieruchomości. Wzór protokołu stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.

Czynsz dzierżawny
§6

1. Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydzierżawiającego roczny czynsz dzierżawny płatny jednorazowo z góry w terminie do 31 marca każdego roku, na rachunek bankowy prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Sztumie nr 74 8309 0000 0000 0042 2000 0020 Czynsz za pierwszy rok obowiązywania Umowy płatny będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, w wysokości proporcjonalnej od okresu obowiązywania umowy.
2. Roczny czynsz dzierżawny, do czasu rozpoczęcia produkcji energii elektrycznej, wynosi …….. zł netto:
   - 4,7526 ha x …….. zł/m^2 netto = …… netto,
   powiększony o czynsz dzierżawny za udział w powierzchni dróg technicznych wynoszący ……. zł netto. (0,2925 ha x ……zł/m^2 netto = ……..netto).
3. Roczny czynsz dzierżawny, po rozpoczęciu produkcji energii elektrycznej, wynosi …… zł netto.
   - 4,7525 ha x ……zł/m^2 netto = ……..netto,
   powiększony o czynsz dzierżawny za udział w powierzchni dróg technicznych wynoszący …… zł netto. (0,2925 ha x ……zł/m^2 netto = ……netto).
4. Czynsz dzierżawny powiększony zostanie o podatek od towarów i usług (VAT) w ustawowej wysokości. Płatność czynszu dzierżawnego ustala się nie wcześniej niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.
5. Za nieuiszczenie czynszu w terminie naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Kwota czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana raz w roku na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi za rok 2023.
7. W przypadku powstania po stronie Dzierżawcy zaległości w płatnościach, o których mowa w niniejszym paragrafie przez okres dłuższy niż 3 miesiące (pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy do uregulowania płatności) lub naruszania przez Dzierżawcę jakiegokolwiek zobowiązania umownego, w tym również niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku przywrócenia do stanu pierwotnego dzierżawionej Nieruchomości, Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jak również obciążyć Dzierżawcę karą umowną o wartości 10krotnej wysokości aktualnego czynszu rocznego.
8. Czynsz dzierżawny za Elektrownię, po zakończeniu Umowy, płatny będzie do czasu doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego.
9. Dzierżawcę obciążać będą wszelkie podatki oraz inne obciążenia publicznoprawne, związane z Nieruchomością i jej eksploatacją.

Obowiązki i uprawnienia Dzierżawcy
§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania dzierżawionej Nieruchomości przez cały okres dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3 Umowy.
2. Dzierżawca jest uprawniony i zobowiązany do poczynienia na swój koszt i we własnym zakresie wszelkich robót, w tym w szczególności robót budowlanych, remontowych, modernizacyjnych i drogowych, zmierzających do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji Elektrowni oraz urządzeń towarzyszących, pod warunkiem uzyskiwania właściwych zezwoleń oraz dostosowania do obowiązującego prawa w zakresie działań na Nieruchomości. Dzierżawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie remonty oraz naprawy Elektrowni oraz urządzeń towarzyszących zlokalizowanych na

Nieruchomości, a Wydzierżawiający nie jest w jakikolwiek sposób zobowiązany do zwrotu któregokolwiek kosztu poniesionego przez Dzierżawcę na Nieruchomości.

3. Planowana inwestycja Elektrowni oraz późniejsza działalność gospodarcza Dzierżawcy po wybudowaniu Elektrowni i jej eksploatacja będzie prowadzona przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi znajdującymi zastosowanie do tego rodzaju działalności.
4. Dzierżawca ma obowiązek przestrzegania obowiązujących przepisów prawa podczas realizacji zmian i rozszerzeń, a także uzyskania wymaganych zgód i zezwoleń właściwych organów, w ramach celu dla jakiego została zawarta przedmiotowa umowa dzierżawy.
5. Po upływie terminu, na jaki Umowa została zawarta, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, tj. usunąć instalację składającą się na Elektrownię oraz urządzenia towarzyszące.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na pokrycie ewentualnych szkód powstałych po stronie Wydzierżawiającego lub osób trzecich w związku z wybudowaniem i eksploatacją Elektrowni. Kopia polisy ubezpieczeniowej wraz z kopią dowodu zapłaty składki (jak i dowody zapłaty w kolejnych okresach obowiązywania ubezpieczenia) zostanie przedłożona Wydzierżawiającemu.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do umożliwienia Wydzierżawiającemu przeprowadzenia w każdym czasie kontroli Nieruchomości pod kątem przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w tym do pobierania próbek gruntu. Kontrola nieruchomości może odbywać się jedynie po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy.
8. Dzierżawca jest zobowiązany poinformować o wprowadzeniu energii elektrycznej do sieci, nie później niż na 14 (czternaście) dni po wprowadzeniu energii elektrycznej do sieci. Nie wypełnienie tego obowiązku skutkuje naliczeniem kary umownej o której mowa w 6 ust. 7.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do tego, że przez cały okres trwania umowy dzierżawy będzie miał zarejestrowaną działalność gospodarczą na terenie Miasta i Gminy Sztum.
10. W przypadku zmiany przez Dzierżawcę siedziby prowadzonej działalności gospodarczej poza teren Miasta i Gminy Sztum, Wydzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy, ze skutkiem natychmiastowym i obciążenia Dzierżawcy karą umowną, o której mowa w § 6 ust. 7.

Przeniesienie praw i obowiązków
§ 8

1. Dzierżawca ma prawo poddzierżawić Nieruchomość osobie trzeciej tylko za pisemną zgodą Wydzierżawiającego, na cel wskazany w § 3 ust. 1, składając w terminie 30 dni przed dniem podpisania umowy poddzierżawy pisemną informację o tym fakcie Wydzierżawiającemu, przedkładając jednocześnie kopię umowy.
2. Dzierżawca ma prawo przenieść prawa i obowiązku wynikające z niniejszej umowy dzierżawy na rzecz osoby trzeciej tylko za pisemną zgodą Wydzierżawiającego i tylko na cel określony w § 3 ust. 1.

Rozwiązanie Umowy
§ 9

1. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania Umowa za miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, przy zachowaniu formy listu poleconego, w przypadku nie uzyskania warunków przyłączenia do właściwego rzeczowego podmiotu wydającego warunki na wykonanie przyłączenia Elektrowni do polskiej sieci elektroenergetycznej. W takim przypadku Dzierżawca do pisma

wypowiadającego umowę załącza obligatoryjnie uwierzytelnioną notarialnie kopię pisma odmawiającego wydania warunków przyłączenia Elektrowni do sieci.
Powyższe uprawnienie przysługuje Dzierżawcy także w sytuacji, kiedy Dzierżawca uzyska warunki przyłączeniowe niezgodne z jego wnioskiem lub na warunkach uniemożliwiających realizację inwestycji oraz w przypadku gdy uzyska warunki przyłączenia a nie uzyska prawomocnego pozwolenia na budowę.
Po wybudowaniu Elektrowni Dzierżawca ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy w każdym czasie za dwunastomiesięcznym wypowiedzeniem, bez odszkodowania na rzecz Wydzierżawiającego o ile:
1) zysk Dzierżawcy z zainstalowanej na przedmiocie Umowy Elektrowni, po opodatkowaniu za dany rok kalendarzowy, będzie niższy niż 100 000 zł (sto tysięcy złotych) albo
2) Dzierżawca podejmie decyzję o demontażu Elektrowni.

2. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy za miesięcznym okresem wypowiedzenia, przy zachowaniu formy pisemnej, jeżeli:
   1) Dzierżawca używa Nieruchomości w sposób sprzeczny z niniejszą umową i pomimo pisemnego upomnienia Wydzierżawiającego nie zaprzestaje tego lub narusza obowiązki wynikające z Umowy, w tym nie reguluje czynszu dzierżawnego w uzgodnionej kwocie oraz w uzgodnionym terminie, używa Nieruchomości lub jej części niezgodnie z Umową, nie wypełnia wobec Wydzierżawiającego postanowień § 8 i nie zaprzestaje zachowań opisanych w niniejszym punkcie, pomimo wyznaczenia przez Wydzierżawiającego na piśmie terminu na przywrócenie stanu zgodnego z Umową, w czasie 60 dni.
   2) Dzierżawca zaniedbuje Nieruchomość do tego stopnia, że została ona narażona na spadek wartości rynkowej lub możliwości jej zagospodarowania przez Wydzierżawiającego po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy, w tym jej ewentualnego zbycia lub oddania do korzystania osobom trzecim i nie zaprzestaje zachowań opisanych w niniejszym punkcie, pomimo wyznaczenia przez Wydzierżawiającego na piśmie terminu na przywrócenie stanu zgodnego z Umową, nie krótszego niż 60 (sześćdziesiąt) dni.
   3) Dzierżawca nie dokonuje płatności w wymagalnym terminie zobowiązań, o których mowa w postanowieniach § 6 ust. 9, a zwłoka w płatności wynosi ponad 30 (trzydzieści) dni.
   4) Dzierżawca nie wywiąże się z warunku wybudowania i eksploatacji farmy fotowoltaicznej w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy dzierżawy.
3. W razie rozwiązania Umowy na podstawie § 9 ust. 1 Wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, niezależnie od miesiąca, w którym nastąpi to rozwiązanie, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu czynszu w całości lub w części.
4. Zapisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w ust. 2.

Postanowienia dodatkowe
§ 10

1. Pokrycie jakiejkolwiek szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wydzierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
2. Niezależnie od uprawnienia Wydzierżawiającego dotyczącego obciążania Dzierżawcy karami umownymi, będzie on mógł dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.

Postępowanie po zakończeniu stosunku dzierżawy
§ 11

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu Nieruchomość w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania Umowy, w stanie niepogorszonym uwzględniającym w danych stosunkach normalną eksploatację.
2. Przekazanie nieruchomości nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym, wraz z dokumentacją fotograficzną.
3. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania Umowy przywrócić teren do stanu pierwotnego tj. zgodnego z protokołem zdawczo odbiorczym wydania Nieruchomości. W szczególności Dzierżawca będzie miał obowiązek zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń zamontowanych na Nieruchomości.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia badania gruntu pod kątem jego zanieczyszczeń. W razie stwierdzenia skażenia Dzierżawca na swój koszt ma obowiązek rekultywacji gruntu w terminie oraz w sposób wyznaczony przez Wydzierżawiającego. Koszty badań gruntu, o których mowa w niniejszym ustępie ponosi Dzierżawca. Aktualny stan nieruchomości pod kątem ustalenia zanieczyszczeń ustali na swój koszt Dzierżawca w terminie do czterech miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy i stosowny raport przekaże Wydzierżawiającemu do wiadomości i akceptacji.

Rozwiązywanie sporów
§ 12

Do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z Umowy, których nie będzie można rozstrzygnąć w drodze wzajemnego porozumienia, właściwy jest Sąd powszechny dla siedziby Wydzierżawiającego.

Postanowienia końcowe
§ 13

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego oraz inne przepisy prawa polskiego.
2. Późniejsze zmiany oraz uzupełnienia Umowy, a także regulacje odmienne od zawartych w Umowie, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Nieważność lub nieskuteczność któregokolwiek z postanowień Umowy nie ma wpływu na skuteczność pozostałych postanowień Umowy, o ile nie są sprzeczne z jakąkolwiek ustawą, przedmiotem Umowy lub celem jej zawarcia. W takim przypadku strony dołożą starań do zastąpienia nieważnego lub niewykonalnego postanowienia regulacją, co do której nie istnieją zastrzeżenia natury prawnej oraz która możliwie najpełniej odpowiada zamierzonemu celowi gospodarczemu nieważnego postanowienia, a jednocześnie jest dopuszczalna pod względem prawnym. Powyższe odnosi się odpowiednio do ewentualnych luk w regulacji.
4. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy przekazywane będą na adresy Stron wskazane w Umowie.

Załączniki:
1. Załącznik graficzny nr 1 – opis nieruchomości
2. Załącznik nr 2 – wzór protokołu zdawczo – odbiorczego.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**

……. …….