

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dniar. pomiędzy:

1.

zwanymi w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

2.

reprezentowaną przez:

-

zwaną w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza i gwarantuje Dzierżawcy, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości ..., gminie ..., powiecie ..., województwie ..., składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem ... o powierzchni łącznej ... **ha** dla której Sąd Rejonowy w, ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr

2. Wydzierżawiający ponadto oświadcza i gwarantuje Dzierżawcy, że:

a) jest wyłącznym właścicielem nieruchomości i posiada pełne prawo do dysponowania opisaną powyżej nieruchomością,

b) stan prawny nieruchomości ujawniony w powołanej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,

c) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub wykonywanie niniejszej umowy dzierżawy (dalej: „Umowa”),

d) zawarcie przez niego umowy dzierżawy jest zgodne z przepisami prawa, zaś przez jej zawarcie Dzierżawca nabyte skutecznie wszystkie uprawnienia przewidziane tą umową,

e) w dniu zawarcia niniejszej Umowy, przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich zadłużeń i obciążeń oraz jakichkolwiek roszczeń osób trzecich innych niż wskazane w pkt c), 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 § przedmiotu dzierżawy, które mają lub mogłyby mieć wpływ na ograniczenie prawa Wydzierżawiającego w dysponowaniu tą nieruchomością. W szczególności Wydzierżawiający oświadcza, że nie istnieją jakiegokolwiek umowy zawarte ze stronami trzecimi, które mogłyby naruszać prawa Dzierżawcy wynikające z niniejszej Umowy,

h) Wyzierzawiający oświadcza, że nie dotyczą go ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wynikające z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj Dz.U.2019.1362).

3. Dzierżawca oświadcza, że jest zainteresowany przejęciem nieruchomości do używania na 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.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest obszar o powierzchni ... **ha**, który stanowi część działki wymienionej w w § 1 ust. 1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy część nieruchomości, oznaczoną w załączniku graficznym w dzierżawę (wg wyboru Dzierżawcy - stosownie do postanowień ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu) określonej w § 1 ust. 1 (dalej: „przedmiot Umowy”) do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca tak określony przedmiot umowy zobowiązuje się przyjąć w dzierżawę, w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji oraz urządzeń elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. W szczególności Wyzierzawiający nieodwołalnie zezwala Dzierżawcy w ramach niniejszej umowy na wzniesienie i eksploatację oraz późniejszą rozbiórkę tych instalacji i urządzeń na terenie przedmiotu dzierżawy, w tym między innymi także na:

a) instalację stosownej konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi,

b) 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,

c) wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych,

d) wybudowanie i użytkowanie na nieruchomości niezbędnych dróg dojazdowych o utwardzonej nawierzchni do przedmiotu Umowy,

e) wykonanie wszelkich innych prac, które będą konieczne w celu wybudowania, przyłączenia (uruchomienia) elektrowni (farmy) fotowoltaicznej, a także eksploatację, konserwację i naprawę elektrowni fotowoltaicznej w okresie trwania Umowy.

3. Wyzierzawiający oświadcza, że akceptuje przyszłe, określone przez Dzierżawcę położenie elektrowni fotowoltaicznej na nieruchomości będącej przedmiotem Umowy.

4. Ostateczne miejsce przebiegu ewentualnych dróg, okablowania oraz pozycje stacji i innych urządzeń pomocniczych, zostaną określone po sporządzeniu projektu budowlanego i przedstawione na planie sytuacyjnym, sporządzonym przez Dzierżawcę i doręczone Wyzierzawiającemu przed rozpoczęciem Inwestycji. Plan sytuacyjny, o którym mowa w zdaniu poprzednim stanie się wówczas Załącznikiem do niniejszej Umowy.

5. Strony zobowiązują się zaakceptować i przestrzegać warunków wykonania Inwestycji, określonych w zgłoszeniu robót budowlanych lub w pozwoleniu na budowę jak również wszelkich innych wymogów formalno-prawnych związanych z prowadzeniem planowanej Inwestycji w takim zakresie, w jakim mogą one wpływać na treść praw i obowiązków Stron wynikających z niniejszej Umowy.

6. Wyzierzawiający zezwala Dzierżawcy lub działającym na jego polecenie (zlecenie) osobom trzecim od dnia rozpoczęcia robót budowlanych na wchodzenie, wjeżdżanie pojazdami budowlanymi na dzierżawiony grunt w celu wzniesienia instalacji, wykonania niezbędnych prac budowlanych, naprawczych i konserwacyjnych dotyczących tych instalacji oraz celem usunięcia instalacji przez Dzierżawcę.

7. W ramach niniejszej umowy Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy w okresie trwania prac budowlanych i instalacyjnych grunty przylegające do wyżej opisanych, jeśli są one jego własnością, o powierzchni niezbędnej do przeprowadzenia wszystkich prac związanych z budową instalacji.

8. Do przedmiotu umowy zalicza się także możliwość ustawienia na przedmiotowej działce należącej do Wydierżawiającego słupa odłącznikowego z okablowaniem i poprowadzenia podziemnych przewodów elektrycznych aż do sieci dystrybutora energii elektrycznej oraz udostępnienie stałych dróg dojazdowych o szerokości 4 metrów każda, prowadzących pod kątem prostym lub w inny, najbardziej efektywny sposób, od najbliższej istniejącej drogi, do wszystkich urządzeń zainstalowanych przez Dzierżawcę.

9. Poddzierżawa przedmiotu Umowy nie wymaga zgody Wydierżawiającego. Poddzierżawa polegać może również na przekazaniu całości lub części praw wynikających z niniejszej Umowy dzierżawy.

§ 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. Postanowienia ust. 1 nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. 2012 poz. 1059 ze zmianami) i innych ustaw .

§ 4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Strony zawierają przedmiotową umowę dzierżawy na czas oznaczony to jest na okres 25 (dwudziestu pięciu) lat, licząc od dnia podpisania niniejszej umowy, przy czym strony mogą przedłużyć czas dzierżawy na warunkach niniejszej Umowy najwyżej dwukrotnie na okres nie dłuższy niż łącznie kolejnych 5 (pięć) lat.

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. W przypadku śmierci Wydierżawiającego w okresie trwania niniejszej umowy w jego miejsce wchodzi spadkobiercy, którzy przejmują jednocześnie wszelkie prawa i obowiązki Wydierżawiającego wynikające z niniejszej Umowy. Spadkobiercy Wydierżawiającego pozostają związani niniejszą umową do upływu terminu określonego w ust.1

4. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, Wydierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela. Następcy prawni Wydierżawiającego pozostają związani niniejszą umową do upływu terminu określonego w ust.1

5. Wyzierżawiający zobowiązuje się, na wypadek zbycia przez niego nieruchomości lub części nieruchomości, względnie udziału we współwłasności nieruchomości, zamieścić w umowie stanowiącej podstawę zbycia lub w odrębnym dokumencie sporządzonym w formie wymaganej przez prawo (pod rygorem konieczności zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość dziesięciokrotnego czynszu rocznego w przypadku niedopełnienia tego obowiązku) klauzulę o treści następującej: „Nabywca wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki, które wynikają dla Zbywcy z Umowy dzierżawy z dnia Nabywca oświadcza, że znana jest mu treść przedmiotowej Umowy dzierżawy oraz, że akceptuje i przyjmuje do stosowania jej wszystkie postanowienia”.

6. Jeżeli techniczny czas używania elektrowni fotowoltaicznej 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, niniejsza Umowa wygasa z końcem roku, w którym zespół elektrowni fotowoltaicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi zostanie usunięty z dzierżawionej nieruchomości. Taki sam skutek następuje w razie zaistnienia przypadku siły wyższej, wskutek której dalsza eksploatacja elektrowni posadowionej na przedmiocie Umowy zgodnie z przeznaczeniem nie będzie możliwa.

§ 5.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania dzierżawionej nieruchomości przez cały okres dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca uprawniony będzie do poczynienia nakładów na nieruchomości o której mowa w § 2 Umowy, polegających między innymi na posadowieniu na niej instalacji (urządzeń) do wytwarzania energii elektrycznej (elektrowni fotowoltaicznej), przy dopełnieniu wymogów prawa budowlanego, energetycznego i ochrony środowiska.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie po wykonaniu robót związanych z zainstalowaniem i uruchomieniem elektrowni fotowoltaicznej, doprowadzić - na własny koszt - teren dzierżawiony, na którym były prowadzone roboty, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu oraz wypłacić odszkodowania za ewentualne zniszczenia zasiewów i związane z tymi działaniami konieczne nakłady i wkład pracy Wyzierżawiającego wymagane dla przywrócenia stanu pierwotnego. Zakres i wartość prac, jak również wysokość ewentualnego odszkodowania zostanie ustalona przez Strony w drodze odrębnego porozumienia.
4. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia jako strona Umowy na osoby trzecie bez zgody Wyzierżawiającego, pod warunkiem niezalegania w płatności rat czynszowych ani innych należności wobec Wyzierżawiającego. Przeniesienie uprawnień Dzierżawcy nie może nastąpić na warunkach mniej korzystnych dla Wyzierżawiającego niż te sprecyzowane w postanowieniach niniejszej Umowy.
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 i urządzenia składające się na elektrownię fotowoltaiczną, a teren doprowadzić do użyteczności rolniczej.
6. Z chwilą uruchomienia elektrowni fotowoltaicznej Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dot. pokrycia ewentualnych szkód powstałych po

stronie Wydierżawiającego lub osób trzecich w związku z wybudowaniem i eksploatacją Inwestycji. Kopia polisy ubezpieczeniowej wraz z kopią dowodu zapłaty składki (jak i dowody zapłaty w kolejnych okresach obowiązywania ubezpieczenia) zostanie przedłożona Wydierżawiającemu na jego żądanie.

7. Po wygaśnięciu Umowy dzierżawy Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy – za odpłatnością równowartości rocznego czynszu dzierżawnego - nie dłużej niż 12 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.

8. Wydierżawiający zobowiązuje się do usunięcia zadrzewień na własny koszt, przed rozpoczęciem budowy.

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający zobowiązany jest wydać Dzierżawcy w posiadanie nieruchomości określoną w § 2, w stanie przydatnym do umówionego użytku tzn. zobowiązuje się do użytkowania tego terenu tylko do celów rolniczych.

2. Wydierżawiający zobowiązany jest do zaniechania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do ograniczenia energetycznej wydajności elektrowni fotowoltaicznej lub do zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował lub zezwalał na budowę w pobliżu elektrowni fotowoltaicznej przeszkód lub budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie – bez dodatkowego odszkodowania - wszelkich przeszkód naturalnych utrudniających instalację farmy fotowoltaicznej. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew (nie wymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów).

3. Wydierżawiający zobowiązany jest do współpracy z Dzierżawcą we wszelkim niezbędnym zakresie, w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami, zmierzających do uzyskania zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierżawcę Inwestycji od dnia podpisania niniejszej umowy.

4. Wydierżawiający zobowiązany jest do udzielenia Dzierżawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, niezbędnych do zgłoszenia robót budowlanych w związku z planowaną Inwestycją.

5. Wydierżawiający zobowiązuje się pod rygorem każdorazowej zapłaty kary umownej o wartości dziesięciokrotności wysokości regularnego czynszu rocznego do niezawierania jakichkolwiek umów z osobami trzecimi, których przedmiotem byłoby udostępnienie tym osobom przedmiotu Umowy bądź innych gruntów przylegających do przedmiotu Umowy i należących do Wydierżawiającego:

a) na cele projektowania lub budowy i eksploatacji elektrowni fotowoltaicznych bądź urządzeń towarzyszących,

b) na jakiegokolwiek inne cele, których realizacja mogłaby spowodować ograniczenie dostępu słońca i światła dziennego do elektrowni fotowoltaicznej zamontowanej przez Dzierżawcę.

6. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 punktach a) i b) niniejszego paragrafu obejmuje obszar całej nieruchomości objętej niniejszą umową.

7. Wydierżawiający wyraża zgodę na zawarcie Umowy Dzierżawy z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz ujawnienie faktu zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawy i wynikających z niej praw Dzierżawcy oraz faktu ewentualnego przeniesienia praw i obowiązków z niej wynikających na

osobę trzecią, w dziale III księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) prowadzonej dla nieruchomości przez właściwy sąd wieczystoksięgowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy.

8. Wyzierzawiający zapewnia, że w dniu zawarcia Umowy nie istnieją żadne prawa rzeczowe ani obligacyjne na rzecz jakichkolwiek osób, którym przysługiwałoby większe pierwszeństwo, niż pierwszeństwo przysługujące prawu dzierżawy wynikającemu z niniejszej Umowy. Ponadto Wyzierzawiający zobowiązuje się zachować ten stan do czasu wpisu prawa dzierżawy wynikającego z Umowy oraz przez cały czas jej trwania.

9. Wyzierzawiający wyraża zgodę na to, aby Dzierżawca przeniósł prawa i obowiązki z tej Umowy na osobę trzecią z takim skutkiem, że Dzierżawca przestanie być stroną Umowy Dzierżawy, zaś w jego miejsce w charakterze strony Umowy wstąpi osoba trzecia. Dzierżawca niezwłocznie pisemnie poinformuje Wyzierzawiającego o takim przeniesieniu praw i obowiązków. Warunkiem przeniesienia praw i obowiązków jest niezaleganie w płatności rat czynszowych ani innych należności wobec Wyzierzawiającego. Strona trzecia nie może wejść w prawa i obowiązki Dzierżawcy na warunkach mniej korzystnych niż te sprecyzowane w postanowieniach niniejszej Umowy – pod rygorem nieważności.

10. W razie skutecznego wstąpienia do Umowy na miejsce Dzierżawcy osoby trzeciej, Wyzierzawiający wyraża zgodę na to, by wpis, o którym mowa w ust. 7 powyżej został odpowiednio zmieniony poprzez uwzględnienie zmiany osoby uprawnionego Dzierżawcy. Ponadto Wyzierzawiający zobowiązany będzie w wyznaczonym przez Dzierżawcę terminie do ponownego złożenia oświadczenia woli – wyrażenia zgody (w odrębnym dokumencie sporządzonym w odpowiedniej formie) na dokonanie zmiany wpisu w zakresie opisanym w tym ustępie, jeśli treść tego ustępu okazałaby się niewystarczająca do dokonania zmiany wpisu. Zobowiązanie to obowiązywać będzie przez cały okres trwania Umowy.

11. Wyzierzawiający zobowiązuje się do zabezpieczenia wszelkich praw wynikających z Umowy Dzierżawy przyznanych Dzierżawcy, stosownie do postanowień Umowy, w drodze wpisu w księdze wieczystej. Zabezpieczenie powinno również nastąpić w taki sposób, że Dzierżawca może wykonać tych praw umożliwić osobie trzeciej zgodnie z § 6 ust. 9 niniejszej Umowy. W tym celu Wyzierzawiający zobowiązany jest do złożenia, w formie właściwej dla tej czynności prawnej, wszystkich niezbędnych oświadczeń woli. Związane z tymi oświadczeniami koszty ponosić będzie Dzierżawca.

12. Wyzierzawiający upoważnia Dzierżawcę do posługiwania się niniejszą umową w zakresie wynikającym z niniejszej umowy jako tytułem prawnym do przedmiotowych gruntów zezwalając Dzierżawcy na samodzielne reprezentowanie Wyzierzawiającego 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.

13. Czynsz dzierżawny oraz odszkodowania, podatki i opłaty ustalone zgodnie z Umową Dzierżawy pokrywają wszelkie roszczenia Wyzierzawiającego z tytułu Umowy, jak również ewentualnych strat poniesionych przez niego w związku z wykonaniem Umowy.

14. Za każdy przypadek naruszenia przez Wyzierzawiającego § 1 ust. 2 pkt. a) – d), § 2 ust. 2 i ust. 6-9 oraz §6 ust. 1-3 i ust. 6-7 oraz ust. 10 zapłaci on Dzierżawcy karę umowną w kwocie stanowiącej równowartość dziesięciokrotnego czynszu rocznego.

§ 7

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Tytułem regularnego czynszu dzierżawnego, począwszy od roku w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane w ramach Inwestycji, (z zastrzeżeniem zapisów poniższych) Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty za każdy rok obowiązywania Umowy kwoty czynszu za grunt ogrodzony, z tym, że za pierwszy rok, za który należny jest czynsz, płatny on będzie proporcjonalnie do ilości miesięcy do końca roku od dnia rozpoczęcia prac związanych z fizycznym posadowieniem Inwestycji na nieruchomości.

2. Roczny regularny czynsz dzierżawy wynosi PLN (słownie: ... tysięcy złotych) za każdy hektar powierzchni gruntu.

Przez powierzchnię gruntu należy rozumieć cały teren działki ogrodzonej, na którym będzie posadowiona elektrownia fotowoltaiczna wraz z niezbędnymi urządzeniami, który zostanie przedstawiony Wydzierżawiającemu na podstawie opracowanego projektu.

3. Kwota czynszu rocznego 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.

4. Czynsz za dany rok (za wyjątkiem roku rozpoczęcia budowy) będzie płatny jednorazowo z góry na wskazany przez Wydzierżawiającego rachunek bankowy w terminie do dnia 28 lutego każdego roku. Czynsz za rok rozpoczęcia budowy płatny będzie najpóźniej do dnia 31 grudnia tego roku.

5. Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości oraz opłaty związane z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej.

6. Dzierżawca pokryje koszty podatku od nieruchomości, ustalanego na podstawie aktualnego przeznaczenia gruntu oraz podatku rolnego za wydzierżawiony grunt.

7. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku przywrócenia do stanu pierwotnego przedmiotu Umowy, Wydzierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość dziesięciokrotnej wysokości regularnego czynszu rocznego.

8. Czynsz dzierżawny powiększony zostanie o podatek od towarów i usług (VAT), jeżeli obowiązek jego naliczenia wynikać będzie z właściwych przepisów, w takim przypadku czynsz dzierżawny płatny będzie nie wcześniej, niż w ciągu 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT.

9. Jeżeli w terminie do 31.12.2024 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 najpóźniej do ostatniego dnia lutego roku 2025.

10. Czynsz dzierżawny za elektrownię fotowoltaiczną, po wypowiedzeniu (zakończeniu) Umowy, płatny będzie do czasu doprowadzenia terenu do stanu określonego w § 5 ust. 7, proporcjonalnie do ilości miesięcy podczas których prowadzone będą związane z tym prace.

11. W nawiązaniu do treści § 7 ust. 5 i 6 niniejszej Umowy strony ustalają, że opłaty związane z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej, podatek gruntowy za dzierżawioną całą nieruchomość oraz podatek od nieruchomości za dzierżawioną nieruchomość - za dany rok kalendarzowy będą opłacane przez Dzierżawcę jednorazowo i płatne na wskazany przez Wydzierżawiającego rachunek bankowy w

terminie 14 dni od dnia przekazania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy kopii tytułów płatności. Wydierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia Dzierżawcy niezbędnych dokumentów i informacji z tym związanych.

12. Wydierżawiający ma obowiązek przedstawienia Dzierżawcy kopii tytułów płatności dotyczących dzierżawionych nieruchomości - najpóźniej w terminie 14 dni przed terminem płatności, w przeciwnym przypadku odsetki za nieterminowe uregulowanie należności obciążają Wydierżawiającego. Jeżeli opóźnienie płatności nastąpi z winy Dzierżawcy odsetki za nieterminowe uregulowanie płatności obciążą Dzierżawcę.

13. Od momentu rozpoczęcia prac budowlanych będzie wypłacany czynsz za dzierżawę zgodnie z zapisami ust. 1-12 powyżej.

14. Czynsz roczny płatny będzie na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy nr:

.....

15. Począwszy od podpisania niniejszej umowy wyłącznie do momentu w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane w ramach Inwestycji, Wydierżawiający uprawniony jest to korzystania z Nieruchomości będącej przedmiotem Dzierżawy w ramach własnych potrzeb, ale tylko wykorzystywania pod uprawy rolne. W przypadku wejścia przez Dzierżawcę na dzierżawioną nieruchomość na której są uprawy rolne, Wydierżawiającemu będzie przysługiwać odszkodowanie za powstałe szkody, o ile Dzierżawca nie powiadomi Wydierżawiającego listem poleconym o zamiarze wejścia na przedmiotową nieruchomość w kolejnym roku kalendarzowym do 15-ego września poprzedniego roku.

§ 8

WYPOWIEDZENIE

1. Poza wyjątkami, o których mowa w Umowie oraz poniżej, wypowiedzenie Umowy Dzierżawy w trakcie jej obowiązywania nie będzie dopuszczalne.

2. Powyższe postanowienie nie będzie naruszać prawa do dokonania wypowiedzenia w następujących przypadkach:

a) Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli zajdzie przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie prac budowlanych lub kontynuowanie inwestycji,

b) Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli w odniesieniu do budowy elektrowni fotowoltaicznej i/lub Inwestycji stosowną decyzją organu administracji budowlanej, w jednym lub niektórych postępowaniach o wydanie pozwolenia na budowę, zostaną nałożone na Dzierżawcę wymogi, ograniczające rentowność (opłacalność) Inwestycji, lub nie zawarto umowy o przyłączenie do sieci energetycznej z ewentualnym nabywcą energii, lub umowy o odbiór energii elektrycznej,

c) Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli nie będzie możliwe wykonanie stabilnego posadowienia elektrowni fotowoltaicznej.

d) Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli doprowadzi do stanu pierwotnego wszelkie zmiany zaistniałe po podpisaniu umowy wobec gruntu dzierżawionego.

3. W przypadku wypowiedzenia Umowy na podstawie powyższych postanowień niniejszego paragrafu, żadnej ze Stron nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia z tytułu utraconych korzyści w związku z niedojściem Umowy do skutku.

4. Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, wyłącznie z następujących przyczyn:

a) w przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu Umowy do celów innych niż określonych w Umowie,

b) w przypadku zwłoki Dzierżawcy w płatności czynszu przez kolejne trzy miesiące tj. do dnia 28.05 każdego roku w wariantcie jednorazowej zapłaty czynszu za dany rok.

5. Wypowiedzenie umowy dzierżawy przez Wyzierżawiającego z jakichkolwiek innych przyczyn niż wskazane w ust. 4 pkt a), b) i jest niedopuszczalne.

6. Wypowiedzenie - na podstawie ust. 4 - powinno być poprzedzone pisemnym wezwaniem do zaniechania używania przez Dzierżawcę przedmiotu Umowy do celów innych niż określonych w umowie lub wezwaniem do zapłaty zaległego czynszu. W każdym z tych wezwań winien zostać udzielony Dzierżawcy dodatkowy trzymiesięczny termin na przywrócenie prawidłowej realizacji umowy.

7. Dzierżawca zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 3 lat od daty jej zawarcia (umowne prawo odstąpienia).

§ 9

DOREČZENIA

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy Dzierżawy, 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.

§ 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Umowa wraz z załącznikami stanowi, całość porozumienia i w sposób wyczerpujący reguluje sprawy stanowiące przedmiot Umowy Dzierżawy 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. Wykładnia rozszerzająca postanowień umownych jest dopuszczalna wyłącznie, gdy pozostaje w zbieżności ze zgodnym celem Stron.

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 pod rygorem nieważności, zaś odstąpienie od nich i ich wypowiedzenie wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba że przepis szczególny zastrzega inną formę.

4. Przypadki braku - ze strony którejkolwiek ze Stron Umowy - ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń jakie Stronom przysługują. Nie mogą również być interpretowane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania warunków i zobowiązań Umowy w przyszłości.
5. 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 działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najlepiej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
6. Tytuły w umowie zostały umieszczone wyłącznie dla ułatwienia odniesień lub jej lektury i nie mają wpływu na jej interpretację.
7. 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.
8. Obok uregulowań, zawartych w umowie, nie dokonano żadnych innych ustaleń wiążących strony. Wszystkie zawarte uprzednio ustne porozumienia tracą moc w momencie zawarcia Umowy Dzierżawy.
9. Strony są uprawnione do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w zakresie szkody nie pokrytym przez zapłatę kary umownej.
10. Przelew wierzytelności Wydierżawiającego względem Dzierżawcy wymaga pisemnej zgody Dzierżawcy.
11. 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 położenia miejsca wydierżawianej nieruchomości.
12. W zakresie nieuregulowanym umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, prawa Budowlanego oraz inne właściwe przepisy prawa polskiego.
13. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY