

*Załącznik nr 1 do ogłoszenia o pierwszym ustnym nieograniczonym
przetargu na dzierżawę nieruchomości*
PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2018 roku pomiędzy:

Gminą Belchatów reprezentowaną przez **Wójta Gminy Belchatów– Pana Kamila Ładziaka**

zwaną w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....

reprezentowaną przez

zwaną w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”.

*Wydzierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej umowy (zwanej dalej „Umową”) zwani są łącznie **Stronami**, a pojedynczo **Stroną**.*

Preambuła

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

§ 1.

Nieruchomość

1. Przedmiotem dzierżawy na podstawie i warunkach niniejszej Umowy jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Belchatów położona w obrębie geodezyjnym Wola Mikorska-Zalesna, gm. Belchatów (zwana dalej „Przedmiotową Nieruchomością”), oznaczona numerami działek:

-107/3 o pow. **1,5980 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Belchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PT1B/00048061/5;

-108/1 o pow. 1,7513 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PT1B/00048062/2.

2. Wypisy z rejestru gruntów dla Nieruchomości stanowią **Załącznik nr 1** do Umowy.

3. Mapa ewidencyjna Nieruchomości stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.

§ 2.

Oświadczenia stron

1. Wyzierżawiający oświadcza że jest wyłącznym właścicielem Przedmiotowej Nieruchomości, opisanej w §1 pkt 1.

2. Wyzierżawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Rady Gminy Bełchatów na wydzierżawienie przedmiotowych nieruchomości. Na dowód powyższego Wyzierżawiający okazał uchwałę Nr LIII/461/2018 z dnia 19 czerwca 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości oznaczonych jako działki o nr ewid. 107/3 oraz 108/1, obręb Wola Mikorska - Zalesna, stanowiących własność Gminy Bełchatów. Kopia uchwały stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.

3. Wyzierżawiający oświadcza i zapewnia, iż:

a) stan prawny nieruchomości ujawniony w powołanych księgach wieczystych jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym;

b) nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich;

c) zawarcie przez niego umowy dzierżawy jest zgodne z przepisami prawa, zaś przez jej zawarcie Dzierżawca nabędzie skutecznie wszystkie uprawnienia przewidziane tą Umową.

4. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, iż:

a) stan prawny i faktyczny Nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń;

b) dzierżawi od Wyzierżawiającego w stanie wolnym od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich Przedmiotową Nieruchomość, na okres 25 (dwudziestu pięciu) lat w celu realizacji przez Dzierżawcę inwestycji tj. wybudowanie na niej elektrowni fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, a następnie eksploatacją wybudowanych urządzeń;

- c) Przedmiotowa Nieruchomość jest zdatna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdatna do użytku;
- d) będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy;
- e) funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia;
- f) odpowiednio zabezpieczy Przedmiotową Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich.

§ 3.

Przedmiot i cel umowy

1. Na podstawie Umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Przedmiotowej Nieruchomości, o której mowa w § 1 pkt 1, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w dzierżawę w celu wybudowania na niej Elektrowni wraz z niezbędną infrastrukturą.
2. Dzierżawca może wykorzystywać Nieruchomość tylko i wyłącznie pod budowę i eksploatację Elektrowni z wszystkimi niezbędnymi urządzeniami, w szczególności opisanymi w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Dzierżawcy na mocy Umowy przysługiwać będzie prawo korzystania z Nieruchomości na cel określony w Umowie, w związku, z czym Wydzierżawiający wyraża zgodę na podjęcie przez Dzierżawcę realizacji inwestycji budowy Elektrowni, a następnie na jej eksploatację przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej oraz uprzedniej zgody Wydzierżawiającego zmienić przeznaczenia całości lub części Nieruchomości.
4. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania jakichkolwiek surowców naturalnych z Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 4.

Prawo własności

1. Wszelkie rzeczy ruchome posadowione przez Dzierżawcę na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, w tym elektrownię fotowoltaiczną, 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 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 755) i innych ustaw.

§ 5.

Czas trwania umowy i wydanie przedmiotu dzierżawy

1. Podstawą zawarcia Umowy jest protokół z przetargu na dzierżawę Nieruchomości, przeprowadzonego w dniu w Urzędzie Gminy Bełchatów.
2. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 25 (dwudziestu pięciu) lat, począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy. Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.
3. Wobec znaczącej wartości nakładów jakie będą poczynione na przedmiot dzierżawy, Strony nie dopuszczają możliwości rozwiązania Umowy przed upływem terminu wskazanego w ust. 2, za wyjątkiem przypadków wskazanych w umowie.

§ 6.

Obowiązki i uprawnienia Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania dzierżawionej nieruchomości przez cały okres dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym § 3.
2. Dzierżawca uprawniony będzie do poczynienia nakładów na nieruchomość, o której mowa w § 3 tej Umowy, polegające między innymi na posadowieniu na niej instalacji do wytwarzania energii elektrycznej (elektrowni fotowoltaicznej), przy dopełnieniu wymogów prawa budowlanego i energetycznego. Dzierżawca wykona na swój koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, a w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe, zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji Elektrowni oraz urządzeń towarzyszących, z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń oraz dostosowania do obowiązującego prawa w zakresie działań na Przedmiotowej Nieruchomości. Dzierżawca będzie wykonywał we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie remonty i naprawy Elektrowni oraz urządzeń jej towarzyszących, zlokalizowanych na Przedmiotowej Nieruchomości.
3. 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 zastosowania dla tego typu działalności.

4. 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 dokonać wypłaty odszkodowania za ewentualne zniszczenia zasiewów i związane z nimi konieczne nakłady i wkład pracy Wydierżawiającego, wymagane dla przywrócenia do stanu pierwotnego.

5. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia jako strona Umowy na osoby trzecie za zgodą Wydierżawiającego, pod warunkiem nie zalegania w płatności rat czynszowych ani innych należności wobec Wydierżawiającego, na warunkach nie gorszych dla Wydierżawiającego niż w postanowieniach niniejszej Umowy.

6. Po upływie terminu na jaki Umowa została zawarta, Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić przedmiot Umowy w stanie nie pogorszonym tj. usunie na własny koszt instalacje składające się na elektrownię fotowoltaiczną.

7. Do uruchomienia elektrowni fotowoltaicznej, Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, 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, na jego żądanie.

8. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować Przedmiotową Nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia istniejących urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na Przedmiotowej Nieruchomości. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.

9. Wydierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien będzie uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.

10. Dzierżawca zobowiązuje się, że podczas użytkowania elektrowni żaden jej element nie będzie wystawał poza granice (obrys) Przedmiotowej Nieruchomości oraz nie będzie wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy, określona w decyzji o warunkach zabudowy, wydanej dla Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 7.

Czynsz dzierżawny i inne obciążenia

1. Wywoławcza stawka rocznego czynszu dzierżawnego terenu przeznaczonego pod budowę Elektrowni – od momentu rozpoczęcia prac budowlanych w zakresie powierzchni faktycznie zajętej na posadowienie paneli fotowoltaicznych, jednak nie mniejszej niż 2 ha zostaje ustalona w wysokości wylicytowanej przez Dzierżawcę w przetargu na dzierżawę Przedmiotowej Nieruchomości tj. w wysokościzł (słownie: netto za **1 ha**.
2. W zakresie pozostałej powierzchni faktycznie niewykorzystanej pod posadowienie paneli fotowoltaicznych od momentu rozpoczęcia prac budowlanych ustala się roczną stawkę czynszu dzierżawnego w wysokości **1000 zł** słownie: tysiąc złotych netto za **1 ha**.
3. Regularny czynsz dzierżawny od momentu rozpoczęcia prac budowlanych stanowić będzie sumę czynszu dzierżawnego od powierzchni faktycznie zajętej na posadowienie paneli fotowoltaicznych, określonego w punkcie 1, powyżej oraz czynszu dzierżawnego od pozostałej powierzchni, określonego w punkcie 2, powyżej.
4. Od dnia podpisania Umowy do momentu rozpoczęcia prac budowlanych, w ramach inwestycji, tj. maksymalnie do **31.12.2019 r.**, Dzierżawca płacić będzie opłatę roczną w wysokości **1000 zł** słownie: tysiąc złotych netto za **1 ha** w zakresie całej powierzchni przeznaczonej do dzierżawy tj. 3,3493 ha.
5. Na Dzierżawcy ciąży poinformowanie Wydierżawiającego na piśmie o rozpoczęciu prac budowlanych wraz ze złożeniem odpowiednich dokumentów określających powierzchnie zajęte pod posadowienie Elektrowni wraz z niezbędną infrastrukturą.
6. Czynsz dzierżawny płatny będzie do 28 lutego każdego roku kalendarzowego, bez odrębnego wezwania, bezpośrednio na konto Gminy Bełchatów. Jeżeli czynsz będzie należny za okres krótszy niż pełen rok kalendarzowy, wówczas wysokość czynszu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu obowiązywania Umowy w danym roku.
7. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany raz w roku na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni; wydierżawiający zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanego czynszu podając w powiadomieniu termin jego obowiązywania.
8. W razie nieuiszczenia czynszu w terminie naliczane będą odsetki ustawowe.

9. Czynsz będzie płatny na rachunek bankowy Wyzierżawiającego prowadzony przez ING Bank Śląski nr
10. Czynsz zostanie powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w ustawowej wysokości.
11. Niezależnie od czynszu dzierżawnego 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, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz innych opłat wynikających z odrębnych przepisów.
12. 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.
13. W przypadku nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku przywrócenia do stanu pierwotnego dzierżawionej nieruchomości, Wyzierżawiający ma prawo żądać od dzierżawcy kar umownych o wartości pięciokrotnej wysokości regularnego czynszu rocznego.
14. Czynsz dzierżawny za elektrownię fotowoltaiczną, po wypowiedzeniu (zakończeniu) Umowy, płatny będzie do czasu doprowadzenia terenu do stanu określonego w § 6 ust. 4, proporcjonalnie do ilości miesięcy podczas, których prowadzone będą związane z nim prace.
15. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym nakłady na budowę obiektów, a także nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy – nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 8

Uprawnienia i obowiązki Wyzierżawiającego

1. Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie, bez dodatkowego odszkodowania, wszelkich przeszkód naturalnych utrudniających instalację Elektrowni. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew niewymagających zezwoleń do wycinki na podstawie obowiązujących przepisów.
2. Wyzierżawiający zobowiązany jest do współpracy z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie, w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami, zmierzających do uzyskania zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierżawcę inwestycji.

3. Wyzierzawiający zobowiązany jest do udzielenia Dzierżawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, niezbędnych do zgłoszenia robót budowlanych, w związku z planowaną inwestycją.
4. Wyzierzawiający upoważnia Dzierżawcę do posługiwania się niniejszą Umową, 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.
5. Czynsz dzierżawny oraz odszkodowania i opłaty ustalone zgodnie z Umową dzierżawy pokrywają wszelkie roszczenia Wyzierzawiającego z tytułu Umowy.

§ 9

Wypowiedzenie

1. Poza wyjątkami, o których mowa w niniejszej Umowie, wypowiedzenie Umowy w trakcie jej obowiązywania nie jest dopuszczalne.
2. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą Umowę w przypadku, gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełen okres płatności, przez co najmniej dwa miesiące od dnia wymagalności określonego w § 7 ust. 6 Umowy.
W takim przypadku Wyzierzawiający przed wysłaniem oświadczenia o rozwiązaniu Umowy winien uprzednio wyznaczyć w piśmie wysłanym Dzierżawcy listem poleconym termin 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia doręczenia Dzierżawcy pisma, na uregulowanie tej zaległości. Wyzierzawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym po uprzednim bezskutecznym upływie tego dodatkowego terminu.
3. Wyzierzawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu Umowy do celów innych niż określonych w Umowie.
4. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli w terminie do 31.12.2019 r. realizacja inwestycji, dla której Przedmiotowa Nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie będzie możliwa z uwagi na nieuzyskanie przez Dzierżawcę pozwoleń oraz decyzji wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej na Przedmiotowej

Nieruchomości. W takim przypadku Dzierżawca do pisma wypowiedającego niniejszą Umowę załącza kopię pisma odmawiającego.

5. Dzierżawca może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli w odniesieniu do budowy Elektrowni, stosowną decyzją organu administracji budowlanej, w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, zostaną nałożone na Dzierżawcę wymogi, ograniczające rentowność (opłacalność) inwestycji lub nie zostanie zawarta umowa o przyłączenie do sieci energetycznej z ewentualnym nabywcą energii lub umowy o odbiór energii elektrycznej.
6. Dzierżawca będzie mógł wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli nie będzie możliwe wykonanie stabilnego posadowienia Elektrowni, przy uwzględnieniu racjonalnych kosztów. W szczególności dotyczy to sytuacji gdy badania gruntowe lub próby gruntowe, wskażą, że koszty położenia fundamentów przekroczą wartość fundamentów standardowych.
7. Dzierżawca będzie mógł wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli nie zostanie wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla linii kablowej przewidzianej w ramach inwestycji.
8. Dzierżawca będzie mógł wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli obowiązujące regulacje prawne uniemożliwią lub utrudnią realizację inwestycji, bądź ograniczą jej rentowność lub uczynią nieuzasadnioną ze względów ekonomicznych. Przy czym na Wydierżawiającym ciąży obowiązek udokumentowania powyżej sytuacji.
9. W przypadku wypowiedzenia Umowy na podstawie postanowień niniejszego paragrafu, żadnej ze Stron nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia w związku z rozwiązaniem Umowy, a w szczególności roszczenie o zwrot kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie.
10. W razie rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn wymienionych w ust. 1 i 2 powyżej, Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu czynszu w całości lub w części.

§ 10

Współdziałanie

1. Wydierżawiający 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 własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. 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.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Tytuły paragrafów Umowy mają charakter wyłącznie porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
4. Wszelkie zawiadomienia oraz pisemne oświadczenia będą doręczane pisemnie listem poleconym na następujące adresy Stron:
 - a) dla Wyzierzawiającego: jak wyżej.
 - b) dla Dzierżawcy:

O każdej zmianie powyższych danych każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę Umowy, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję skierowaną na ostatnio znany danej Stronie adres drugiej Strony. Zawiadomienie o zmianie któregośkolwiek z powyższych adresów powinno zostać doręczone drugiej Stronie niezwłocznie na piśmie.

5. Wszelkie Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowa została sporządzona w jednobrzmiących egzemplarzach,
.....

WÓJT
mgr Kamel Ładziak

.....
Wyzierzawiający

.....
Dzierżawca