

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta między Gminą Wielkie Oczy, reprezentowaną przez Wójta Gminy Alberta Hawrylak, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a, reprezentowaną przez zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§ 1 STRONY

1. Niniejsza umowa dzierżawy w dalszej części zwana jest „Umową”.
2. Gmina Wielkie Oczy, ul. Leśna 2, 37-627 Wielkie Oczy, NIP: 7931505467 , REGON: 650900588, w dalszej części niniejszej Umowy zwana jest „Wydzierżawiającym”.
3., w dalszej części niniejszej Umowy zwana „Dzierżawcą”.
4. Gmina Wielkie Oczy oraz Standard Power Development w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami a pojedynczo Stroną.

§ 2 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:
 - 1) jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie o pow. ha, dla których Sąd Rejonowy w Lubaczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
 - 2) wydzierżawia na rzecz Dzierżawcy nieruchomość opisaną w punkcie 1) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”; zaznaczoną kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej Umowy;
 - 3) nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy;
 - 4) stan prawny ujawniony w księgach wieczystych , o których mowa w punkcie 1) powyżej niniejszej Umowy w dniu dzisiejszym jest zgodny z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie;
 - 5) dział III oraz IV ksiąg wieczystych, o których mowa w punkcie 1) powyżej nie wykazuje obciążeń;
 - 6) Przedmiotowa Nieruchomość, według wiedzy Wydzierżawiającego, nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu wykraczającym poza obowiązujące normy;
 - 7) 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;
 - 8) Przedmiotowa Nieruchomość nie wchodzi w skład majątku, względem którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe;

- 9) nie jest stroną umowy lub urzędowego aktu prawnego, na mocy postanowień którego wykonanie niniejszej Umowy byłoby niemożliwe z przyczyn prawnych bądź faktycznych;
- 10) Przedmiotowa Nieruchomość nie jest obciążona innymi umowami dzierżawy;
- 11) z treści wypisu z rejestru gruntów wynika, że Przedmiotowa Nieruchomość została sklasyfikowana, jako.....
- 12) Wyraża zgodę na wybudowanie linii przesyłowych wyprodukowanej energii elektrycznej na nieruchomościach stanowiących własność Wydierżawiającego. Warunki służebności przesyłu zostaną ustalone odrębną umową.

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) dzierżawi od Wydierżawiającego w stanie wolnym od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich Przedmiotową Nieruchomość, na okres 29 lat w celu realizacji przez Dzierżawcę inwestycji, tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) Przedmiotowa Nieruchomość jest zdatna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdatna do użytku;
- 3) będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy;
- 4) funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia;
- 5) odpowiednio zabezpieczy Przedmiotową Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich;
- 6) na Przedmiotowej nieruchomości wybuduje elektrownię słoneczną z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 7) jest świadomy dostępności i stanu linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

§ 3 OBOWIĄZKI STRON

1. Wydierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków zgodnie z niniejszą Umową oraz zezwala na korzystanie z Przedmiotowej Nieruchomości w zakresie, o jakim mowa poniżej.
2. Wydierżawiający wyraża zgodę:
 - 1) na budowę elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na Przedmiotowej Nieruchomości;
 - 2) na dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w Przedmiotowej Nieruchomości (w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego i prawa energetycznego), w zakresie wynikającym z celu Dzierżawcy, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1) niniejszej Umowy, łącznie ze zmianą przeznaczenia Przedmiotowej Nieruchomości, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń;
3. Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.
4. Dzierżawcy służyć będzie prawo ujawnienia faktu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości w księgach wieczystych.

5. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej Nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego.
6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, przelewać praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części Przedmiotowej Nieruchomości, jeżeli nie jest to zgodne z celem, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1) niniejszej umowy.
8. Dzierżawcy nie przysługuje prawo wydobywania jakichkolwiek surowców naturalnych z Przedmiotowej Nieruchomości.
9. Dzierżawca wykona na swój koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe, zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji elektrowni słonecznej 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 słonecznej oraz urządzeń jej towarzyszących, zlokalizowanych na Przedmiotowej Nieruchomości.
10. 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.
11. Dzierżawca zobowiązany będzie po wykonaniu robót związanych z zainstalowaniem i uruchomieniem elektrowni fotowoltaicznej, doprowadzić - na własny koszt - teren dzierżawiony, na którym były prowadzone roboty i teren wokół realizowanej inwestycji, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu.
12. Dzierżawca zobowiązany będzie do przystąpienia na zaproszenie Wydierżawiającego do klastra energii, zdefiniowanego ustawą z dnia 22 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 261 z późn. zm.) o ile takie przystąpienie nie pogorszy rentowności inwestycji.

§ 4 DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA

1. 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.
2. 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.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.

4. Dzierżawca ma obowiązek wykaszania terenów zielonych na całej powierzchni przedmiotu dzierżawy, przynajmniej raz w roku, w terminie do końca lipca.
5. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć Przedmiotową Nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
6. Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych Przedmiotowej Nieruchomości.
7. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, Wyzierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela.
8. Wyzierżawiający 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.
9. Dzierżawca zobowiązuje się, że podczas użytkowania elektrowni żaden jej element nie będzie wystawał poza granicę (obrys) Przedmiotowej Nieruchomości oraz będzie nie wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy, określona w decyzji o warunkach zabudowy, wydanej dla Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości (słownie:) złotych rocznie netto, począwszy od roku podpisania umowy. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
2. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie rocznie, z góry, najpóźniej do 30 czerwca każdego roku, w drodze przelewu na wskazany przez Wyzierżawiającego rachunek bankowy. Zapłata pierwszego rocznego czynszu nastąpi w wysokości proporcjonalnej do okresu, od dnia zawarcia umowy do końca roku, w terminie do 30 dni od dnia wystawienia faktury. Wyzierżawiający potwierdzi wysokość czynszu w wystawionej fakturze VAT.
3. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Deflacja nie obniża czynszu dzierżawnego. Wyzierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę bez konieczności spisania aneksu. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji.
4. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wyzierżawiającego - Urzędu Gminy Wielkie Oczy w Banku Spółdzielczym w Lubaczowie Filia Wielkie Oczy 54 9101 1013 2005 5100 2293 0001. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wyzierżawiającego.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, właściwe dla transakcji handlowych. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 miesięcy, Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wyzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

6. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
7. 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.

§ 6 OKRES DZIERŻAWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 29 lat począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy. Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu określonego w ust. 1, w każdym terminie - na podstawie zgodnego porozumienia Stron niniejszej Umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia niniejszej Umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia. Dzierżawca na własny koszt dokona utylizacji zdemontowanych urządzeń.
4. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie - Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. 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.

§ 7 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

Wydanie Przedmiotowej Nieruchomości nastąpi w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich w dniu podpisania niniejszej Umowy i zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8 WSPÓLDZIAŁANIE

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 swój koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się do nie podejmowania 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 w zakresie, w jakim zakłócałoby lub utrudniałoby to w jakimkolwiek zakresie korzystanie z elektrowni fotowoltaicznej przez Dzierżawcę, w tym ograniczałoby energetyczną wydajność elektrowni fotowoltaicznej, z zastrzeżeniem, że Wydierżawiający nie może odpowiadać za ograniczenie wydajności elektrowni fotowoltaicznej spowodowane funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznej, w tym będące wynikiem przyłączenia do sieci nowych podmiotów.

4. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie — bez dodatkowego odszkodowania wszelkich przeszkód naturalnych istniejących na dzierżawionej działce, a utrudniających instalację farmy fotowoltaicznej. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew (nie wymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów).

§ 9 POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego oraz wydać Wydierżawiającemu Nieruchomość w stanie niepogorszonym, uwzględniającym jednakże w danych stosunkach normalną eksploatację. W szczególności Dzierżawca będzie miał obowiązek zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń naziemnych i podziemnych zamontowanych przez Dzierżawcę na Nieruchomości. W razie niewykonania obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wydierżawiający będzie miał prawo dokonać tego na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.
2. Przekazanie Nieruchomości nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu tej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane w § 1 tej Umowy oraz przesłanie go pocztą listem poleconym.
2. Tytuły paragrafów i ustępów Umowy mają charakter wyłącznie porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
4. Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego.
5. Do stosunków prawnych wynikających z niniejszej Umowy zastosowanie ma prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych tą Umową stosuje się obowiązujące przepisy, w szczególności kodeksu cywilnego. W przypadku wątpliwości, które prawo należy stosować jako właściwe do danego stosunku prawnego lub jego części, należy stosować prawo polskie.
6. Wszelkie spory, kontrowersje czy roszczenia wynikające z tej Umowy lub z nią związane, w tym kwestie jej interpretacji lub stwierdzenia jej nieważności, których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie, będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny, ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
7. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.

8. Sporządzono siedem egzemplarzy niniejszej Umowy, w tym: po dwa dla każdej ze Stron, jeden dla Sądu Rejonowego w Lubaczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, jeden dla Starostwa Powiatowego w Lubaczowie Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami i jeden dla Urzędu Skarbowego w Lubaczowie.