

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

Niniejsza umowa dzierżawy (zwana dalej „Umową”) zawarta w dniu
w

pomiędzy:

Gminą Polanów, NIP 499-04-65-414, REGON 330920660, z siedzibą przy ul. Wolności 4, 76-010 Polanów, reprezentowaną przez mgr inż. Grzegorza Lipskiego – Burmistrza Polanowa

dalej „**Wydzierżawiający**”,

oraz

.....

dalej „**Dzierżawca**”;

Wydzierżawiający oraz Dzierżawca zwani dalej także „**Stronami**”.

§ 1

Nieruchomość

1.1 Wydzierżawiający oświadcza, że:

- a) jest jedynym właścicielem niezabudowanych działek gruntu, położonych w Polanowie oznaczonych w ewidencji gruntów :
 - nr 3 o obszarze 23,1640 ha, obręb 3 m. Polanowa, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KO1K/00070364/4
 - nr 14 o obszarze 13,8476 ha, obręb 1 m. Polanowa, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KO1K/00070020/1zwanych dalej „**Nieruchomością**”;
- b) treść księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie uległa zmianie do chwili zawarcia Umowy;
- c) stan prawny Nieruchomości wynikający z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym;
- d) posiada prawo rozporządzania Nieruchomością, które w żaden sposób nie jest ograniczone, w tym prawo oddania Nieruchomości w posiadanie Dzierżawcy na podstawie

Umowy, a Nieruchomość nie jest objęta zakresem zastosowania art. 2b ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655);

- e) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami ani prawami osób trzecich, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, z zastrzeżeniem lit. „o”;
- f) Nieruchomość posiada nieograniczony i bezpłatny dostęp do drogi publicznej;
- g) granice Nieruchomości nie są sporne;
- h) Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania cywilnego, arbitrażowego, administracyjnego ani karnego, ani nie jest objęta żadnym tytułem egzekucyjnym;
- i) dla Nieruchomości nie została wydana żadna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- j) Nieruchomość nie jest zanieczyszczona odpadami w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779, ze zm.), w szczególności gruzem budowlanym;
- k) w celu zawarcia Umowy przez Wydierżawiającego nie jest konieczne uzyskanie żadnych zgód osób trzecich;
- l) Wydierżawiający nie znajduje się w stanie niewypłacalności ani w stanie zagrożenia niewypłacalnością, a zawarcie Umowy w żaden sposób nie krzywdzi jakiegokolwiek wierzyciela Wydierżawiającego;
- m) Wydierżawiający nie zalega z płatnością żadnych kwot regulowanych ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325, ze zm.), ani płatnością składek na ubezpieczenie społeczne ani innych kwot, do których może mieć zastosowanie ustawa Ordynacja Podatkowa;
- n) Wydierżawiający nie jest stroną żadnego postępowania, które mogłoby prowadzić do pozbawienia go prawa własności Nieruchomości albo ograniczenia tego prawa, w szczególności nie zostało w stosunku do niego wszczęte żadne postępowanie egzekucyjne ani nie istnieje groźba wszczęcia takiego postępowania,
- o) Nieruchomość jest oddana w dzierżawę innym osobom na podstawie umów dzierżawy, które zostaną wypowiedziane przez Wydierżawiającego po podpisaniu niniejszej umowy dzierżawy, przy czym okres wypowiedzenia wynosi najpóźniej trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, a okres wypowiedzeń upłynie 31 grudnia 2021 r. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany, że wydanie jemu Nieruchomości w posiadanie nastąpi po ich zwrocie przez dotychczasowych dzierżawców oraz oświadcza, że nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego w przypadku jakichkolwiek opóźnień lub trudności w tym zakresie.

- 1.2 Dzierżawca oświadcza, iż jest zainteresowany korzystaniem z Nieruchomości do celów budowy, montażu, uruchomienia, trwałej eksploatacji, konserwacji, wymiany oraz demontażu elektrowni fotowoltaicznej składającej się z paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą oraz

czepianiem pożytków z Nieruchomości (dalej „**Przedsięwzięcie**”). Dzierżawca zobowiązuje się, że zakończy roboty budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia i przystąpi do użytkowania powstałej w wyniku ich wykonania elektrowni fotowoltaicznej w ciągu 3 lat od dnia podpisania niniejszej umowy.

- 1.3 Na dzień zawarcia Umowy Dzierżawca planuje realizację na Nieruchomości Przedsięwzięcia o mocy przyłączeniowej ok. [...] MW. Plany te w zakresie docelowej mocy przyłączeniowej mogą jednak ulec zmianie, gdyż są zależne od zdarzeń przyszłych i niepewnych, w szczególności takich jak istnienie technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia, a także możliwości sfinansowania realizacji Przedsięwzięcia.

§ 2

Przekazanie w dzierżawę

- 2.1 Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w dzierżawę i zobowiązuje się płacić na rzecz Wyzierżawiającego umówiony czynsz.
- 2.2 Czynsz przysługujący Wyzierżawiającemu z tytułu używania Nieruchomości i pobierania pożytków został określony w § 5 Umowy.

§ 3

Zakres prawa do używania Nieruchomości

- 3.1 Dzierżawca jest uprawniony do używania Nieruchomości w celu planowania, realizacji i eksploatacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości. W szczególności Dzierżawca jest uprawniony do:
- a) planowania i wybudowania na Nieruchomości elektrowni fotowoltaicznej składającej się z paneli fotowoltaicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, w szczególności konwerterów, stacji transformatorowych, przyłączeniowych i pomiarowych, kablowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, dróg dojazdowych, placów manewrowych i montażowych, oświetlenia, ogrodzenia oraz innych niezbędnych urządzeń, instalacji i konstrukcji;
 - b) eksploatacji na Nieruchomości elektrowni fotowoltaicznej i infrastruktury w celu wytwarzania energii elektrycznej, wyprowadzenia mocy, konserwacji, serwisowania, wymiany oraz demontażu;
 - c) każdorazowego wstępu i wjazdu na teren Nieruchomości w celach określonych w lit. a) i b) oraz zezwalania osobom trzecim na taki wstęp i wjazd na teren Nieruchomości, w tym sprzętem ciężkim;
 - d) poddzierżawy i podnajmu Nieruchomości na cele określone w lit. a) do c).

- 3.2 Wydzierżawiający przyznaje Dzierżawcy prawo dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. z dnia 26 czerwca 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, ze zm.) na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia.
- 3.3 Dzierżawca jest uprawniony do etapowej realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości, a także do zajmowania Nieruchomości w całości lub w częściach.
- 3.5 Wydzierżawiający pozostaje uprawniony do korzystania z Nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem oraz do pobierania z Nieruchomości pożytków naturalnych w postaci plonów rolnych do dnia wskazanego przez Dzierżawcę w informacji o planowanym terminie rozpoczęcia robót budowlanych zgodnie z § 7 ust. 7.1.
- 3.6 Dzierżawca zobowiązuje się, że w trakcie obowiązywania Umowy nie będzie wnioskował o dotacje rolnicze ze środków Unii Europejskiej w odniesieniu do Nieruchomości.
- 3.7. Wszelkie zmiany powierzchni dzierżawionej Nieruchomości wymagają zgody Wydzierżawiającego i podpisania przez strony aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 4

Okres obowiązywania Umowy

- 4.1 Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. na 30 (słownie: trzydzieści) lat, z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2051 roku.

§ 5

Czynsz dzierżawny

- 5.1 Z tytułu używania Nieruchomości i czerpania z niej pożytków przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu przysługuje następujący czynsz dzierżawny:
- a) za okres przygotowania Przedsięwzięcia do realizacji, to jest za okres od dnia wejścia w życie Umowy do dnia rzeczywistego rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości PLN (słownie: złotych). Roczny czynsz dzierżawny z tego tytułu za dany rok kalendarzowy jest płatny jednorazowo z góry do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego. Ostatni roczny czynsz dzierżawny z tego tytułu jest obliczany proporcjonalnie do okresu dzierżawy w tym roku kalendarzowym (od dnia 1 stycznia do dnia rzeczywistego rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia) i jest płatny wraz z czynszem dzierżawnym za pierwszy rok dzierżawny, o którym mowa w ust. 5.1 lit. b);
- b) za okres realizacji i eksploatacji Przedsięwzięcia, tj. od dnia rzeczywistego rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia do ostatniego dnia obowiązywania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości PLN (słownie: złotych) za Nieruchomość. Czynsz dzierżawny za

pierwszy rok dzierżawny z tego tytułu jest obliczany proporcjonalnie do okresu dzierżawy w tym roku kalendarzowym (tj. od dnia rzeczywistego rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych do dnia 31 grudnia) i jest płatny w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia rzeczywistego rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych. Każdy następny roczny czynsz dzierżawny z tego tytułu za dany rok kalendarzowy jest płatny jednorazowo z góry do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego. Ostatni roczny czynsz dzierżawny z tego tytułu jest obliczany proporcjonalnie do okresu dzierżawy w tym roku kalendarzowym (od dnia 1 stycznia do ostatniego dnia obowiązywania Umowy) i jest płatny w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.

- 5.2 Za dzień rzeczywistego rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia uznaje się dzień podjęcia przez Dzierżawcę prac przygotowawczych w rozumieniu art. 41 ust. 2 ustawy Prawo budowlane na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę Przedsięwzięcia, za wyjątkiem robót polegających wyłącznie na wytyczeniu geodezyjnym obiektów w terenie.
- 5.3 Czynsz określony w § 5 ust. 5.1 lit. a) oraz lit. b) podlega corocznej waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem z poprzedniego roku kalendarzowego, określonym w komunikacie Prezesa GUS, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja następuje począwszy od roku kalendarzowego następującego po pierwszym roku, za który należny jest czynsz dzierżawny określony w § 5 ust. 5.1 lit. a) oraz lit. b).
- 5.4 Zapłata czynszu dzierżawnego i innych płatności przewidzianych w Umowie, które są należne na rzecz Wydierżawiającego, nastąpi przelewem na następujący rachunek bankowy Wydierżawiającego:
- [...]
- 5.5 Kwoty czynszu dzierżawnego wskazane w Umowie nie zawierają podatku od towarów i usług. Czynsz dzierżawny zostanie powiększony o podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego, jeżeli usługa dzierżawy wynikająca z Umowy będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.
- 5.6 Wydierżawiający jest zobowiązany do prawidłowego wystawienia faktury i doręczenia jej Dzierżawcy co najmniej na 14 dni przed upływem terminu płatności. Jeżeli Dzierżawca nie otrzyma prawidłowej faktury, przysługuje mu prawo do wstrzymania płatności przez 14 dni od dnia doręczenia prawidłowej faktury. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Wydierżawiającemu informacje konieczne do wystawienia rachunku albo faktury. W przypadku wystawienia faktury VAT, Dzierżawca może domagać się od wystawcy wykazania posiadania przez niego statusu podatnika VAT. Jeżeli w dniu zapłaty będzie obowiązywała biała lista podatników VAT lub inna porównywalna lista oparta na przepisach prawa podatkowego, które w przypadku płatności na rzecz osób nieumieszczonych na liście lub na rachunki bankowe nieumieszczone na liście będą przewidywały niekorzystne konsekwencje dla Dzierżawcy, Dzierżawca ma prawo wstrzymania płatności do czasu umieszczenia na liście danych Wydierżawiającego i jego rachunku bankowego.

- 5.7 W przypadku zaistnienia siły wyższej, w szczególności takiej jak wojna, zamieszki, pożar, katastrofy naturalne, embarga, sankcje międzynarodowe, która uniemożliwia funkcjonowanie elektrowni fotowoltaicznej lub czerpanie przez Dzierżawcę dochodów ze sprzedaży energii wytwarzanej przez elektrownię fotowoltaiczną, obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego zostaje wstrzymany na czas trwania siły wyższej.

§ 6

Dalsze obowiązki Wydierżawiającego

- 6.1 Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość nie podlega żadnemu znanemu mu ograniczeniu, które uniemożliwiłoby realizację Przedsięwzięcia na Nieruchomości i zobowiązuje się do zaniechania wszelkich działań, które mogłyby uniemożliwiać lub utrudniać realizację i eksploatację Przedsięwzięcia na Nieruchomości.
- 6.2 Wydierżawiający jest zobowiązany współpracować z Dzierżawcą przy projektowaniu i realizacji Przedsięwzięcia, uzyskiwaniu wszelkich pozwoleń, zezwoleń i innych decyzji administracyjnych, oraz udostępniać mu wszelkie konieczne a posiadane przez siebie dokumenty, udzielać koniecznych znanych mu informacji i składać wymagane oświadczenia, jeżeli są one zgodne z prawem i mogą zostać przez Wydierżawiającego złożone bez naruszenia przepisów obowiązującego prawa oraz praw osób trzecich.
- 6.3 Wydierżawiający jest obowiązany wskazać Dzierżawcy, zgodnie z aktualnie posiadanym przez siebie stanem wiedzy, wszelkie podziemne urządzenia i instalacje zlokalizowane na Nieruchomości, jak np. przyłącza, przewody, drenaż. Dzierżawca będzie mógł je poprowadzić w inny sposób przez Nieruchomość, na własny koszt, po uprzednim powiadomieniu Wydierżawiającego, jeżeli inne ich poprowadzenie nie będzie zagrażało ich funkcjonalności. Dzierżawca obowiązany jest do usunięcia szkód także w przypadku nieumyślnego uszkodzenia podziemnych urządzeń i instalacji zlokalizowanych na Nieruchomości.
- 6.4 Na wypadek zbycia Nieruchomości lub jej części Wydierżawiający zobowiązuje się każdorazowo zawrzeć w umowie zbycia następującą klauzulę:
- „Wszelkie zobowiązania Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy z tytułu Umowy Dzierżawy z dnia [data niniejszej Umowy oraz numer repertorium] lub pozostające w związku z tą Umową Dzierżawy przechodzą na nabywcę, przy czym Wydierżawiający pozostaje w dalszym ciągu zobowiązany względem Dzierżawcy, obok nabywcy, za zobowiązania powstałe do dnia nabycia. Nabywca oświadcza, że zna i akceptuje w całości treść wyżej wymienionej Umowy Dzierżawy“.*
- Jeżeli Wydierżawiający nie wypełni powyższego zobowiązania, jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Dzierżawcy kwoty odpowiadającej szkodzie, jaką poniósł z tego tytułu Dzierżawca oraz instytucja finansująca Przedsięwzięcie.
- 6.5 W razie potrzeby Wydierżawiający zobowiązuje się udzielić Dzierżawcy lub wskazanym przez niego osobom pełnomocnictwa do wnioskowania o wydanie niezbędnych pozwoleń oraz zezwoleń, koniecznych w celu wybudowania i eksploatacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości. Wydierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia Dzierżawcy wszelkich koniecznych w tym

celu dokumentów będących w jego posiadaniu, przy czym Dzierżawca ponosi wszelkie koszty czynności podejmowanych w imieniu Wydierżawiającego.

- 6.6 Wydierżawiający jest zobowiązany do współdziałania przy dokonywaniu ewentualnych zmian Umowy, o ile będą one konieczne lub celowe dla prawidłowej realizacji Przedsięwzięcia. Zmiany takie nie mogą nakładać dodatkowych zobowiązań na Wydierżawiającego. Wydierżawiający ma prawo odmówić zmiany w sytuacji, gdy zmiana mogłaby narazić Wydierżawiającego na szkodę albo spowodować nieuzasadnione i niechciane przez niego obciążenie jego majątku.
- 6.7 Wydierżawiający jest zobowiązany do powstrzymania się przez okres obowiązywania Umowy od wznoszenia na Nieruchomości oraz na sąsiednich nieruchomościach, do których Wydierżawiający posiada stosowne prawa, budynków, budowli lub innych urządzeń, które mogłyby uniemożliwiać, utrudniać lub zakłócać budowę lub eksploatację Przedsięwzięcia na Nieruchomości. Zobowiązanie to dotyczy również prowadzenia prac ziemnych, wykopaliskowych, a także nasadzania drzew lub krzewów. Wydierżawiający zobowiązuje się również do nie udzielania swojej zgody na wyżej wymienione czynności dokonywane przez osoby trzecie.
- 6.8 W przypadku wszczęcia postępowania w przedmiocie wywłaszczenia Nieruchomości Wydierżawiający jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym Dzierżawcę.
- 6.9 Wydierżawiający zobowiązuje się, że bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Dzierżawcy, pod rygorem nieważności, nie zawrze żadnej umowy o korzystanie z Nieruchomości, której zawarcie mogłoby zagrażać realizacji Przedsięwzięcia przez Dzierżawcę, w tym zagrażać uzyskaniu przez Dzierżawcę finansowania dla realizacji Przedsięwzięcia. W szczególności chodzi o taką umowę, której wykonanie czyniłoby całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom Dzierżawcy przysługującym mu na podstawie Umowy.

§ 7

Informacja o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych i przygotowaniu gruntu

- 7.1. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydierżawiającego o planowanym terminie rozpoczęcia na Nieruchomości robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia co najmniej na 6 miesięcy przed ich rozpoczęciem.
- 7.2. Wydierżawiający dokonał sprawdzenia aktualności klasyfikacji gruntów na działkach stanowiących przedmiot niniejszej umowy ze stanem rzeczywistym, w wyniku której oceniono, iż na badanym gruncie wskazane jest przeprowadzenie procedury aktualizacji klasyfikacji gruntów. Strony postanawiają, że koszty związane z aktualizacją klasyfikacji gruntów poniesie Dzierżawca.

§ 8

Odpowiedzialność Dzierżawcy za szkody

- 8.1 Dzierżawca na zasadach ogólnych ponosi odpowiedzialność względem osób trzecich za szkody powstałe w wyniku budowy i eksploatacji Przedsięwzięcia. Dzierżawca zobowiązuje się w związku z tym do zawarcia odpowiedniego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.
- 8.2 Wyłącza się odpowiedzialność Dzierżawcy względem Wydierżawiającego za jakiegokolwiek szkody dotyczące Nieruchomości, które będą normalnym następstwem prawidłowego korzystania z Nieruchomości zgodnie z Umową.

§ 9

Zakończenie Umowy

- 9.1 Jeżeli w ciągu 3 (słownie: trzech) lat od dnia zawarcia Umowy nie nastąpi rzeczywiste rozpoczęcie na Nieruchomości robót budowlanych w celu realizacji Przedsięwzięcia, każda ze Stron będzie uprawniona do wypowiedzenia Umowy. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego z tej przyczyny, wypowiedzenie nie wywoła skutku, jeżeli w okresie wypowiedzenia Dzierżawca rozpocznie na Nieruchomości rzeczywiste roboty budowlane w celu realizacji Przedsięwzięcia lub uiszczy na rzecz Wydierżawiającego opłatę odpowiadającą [3]-krotności rocznego czynszu dzierżawnego określonego w § 5 ust. 5.1 lit. a).
- 9.2. Jeżeli w ciągu 3 lat od dnia podpisania niniejszej umowy nie zostaną zakończone roboty budowlane związane z realizacją Przedsięwzięcia i Dzierżawca nie przystąpi do użytkowania elektrowni fotowoltaicznej, Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego z tej przyczyny, wypowiedzenie nie wywoła skutku, jeżeli w okresie wypowiedzenia Dzierżawca zakończy roboty budowlane i przystąpi do użytkowania elektrowni fotowoltaicznej.
- 9.3 Wypowiedzenie na podstawie ust. 9.1 wymaga każdorazowo zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu na powyższych podstawach powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia, w którym wypowiedzenie stało się możliwe.
- 9.4 Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na piśmie pod rygorem nieważności, jeżeli:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego ponad 3 (słownie: trzy) miesiące; Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy na tej podstawie po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy na piśmie pod rygorem nieważności dodatkowego terminu na zapłatę w wymiarze co najmniej 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru;
 - b) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą podatku od nieruchomości ponad 3 (słownie: trzy) miesiące; Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy na tej podstawie po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy na piśmie pod rygorem nieważności

dotatkowego terminu na zapłatę w wymiarze co najmniej 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru.

9.5 Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na piśmie pod rygorem nieważności, jeżeli:

- a) po przeprowadzeniu analizy gleby okaże się, że przewidywalne koszty realizacji fundamentów lub konstrukcji wspornych dla paneli fotowoltaicznych znacznie przekraczają standardowe koszty realizacji tego typu zamierzenia budowlanego, albo nie jest możliwe stabilne wzniesienie urządzeń fotowoltaicznych na Nieruchomości za rozsądną cenę. Z tej przyczyny Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę wyłącznie w okresie 3 miesięcy od dnia jej zawarcia;
- b) Dzierżawca nie uzyska warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla elektrowni fotowoltaicznej zlokalizowanej na Nieruchomości z mocą przyłączeniową (w rozumieniu § 8 ust. 1 punkt 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego z dnia 4 maja 2007 r., Dz.U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.) co najmniej [...] MW. Z tej przyczyny Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę wyłącznie w okresie 24 miesięcy od dnia jej zawarcia;
- c) nie jest możliwe przyłączenie elektrowni fotowoltaicznej do sieci lub zawarcie umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach akceptowalnych dla Dzierżawcy lub jeżeli umowa o przyłączenie do sieci zostanie rozwiązana z przyczyn, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności. Z tej przyczyny Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę wyłącznie w okresie 3 miesięcy od dnia jej zawarcia lub w okresie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o przyłączenie do sieci;
- d) nie jest możliwe lub jest w istotny sposób utrudnione uzyskanie decyzji i zezwoleń wymaganych do realizacji Przedsięwzięcia, w szczególności (i) prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację Przedsięwzięcia; (ii) prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla Przedsięwzięcia lub wprowadzenie odpowiedniego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; (iii) prawomocnej decyzji o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych w zakresie umożliwiającym realizację Przedsięwzięcia; (iv) prawomocnego pozwolenia na budowę Przedsięwzięcia; uzyskanie decyzji lub zezwoleń jest w istotny sposób utrudnione w przypadku zaskarżenia decyzji lub aktu do sądu administracyjnego;
- e) środowiskowe uwarunkowania realizacji Przedsięwzięcia lub warunki zabudowy i zagospodarowania Nieruchomości nie będą umożliwiały opłacalnej budowy lub eksploatacji Przedsięwzięcia;
- f) panele fotowoltaiczne zostaną zniszczone lub uszkodzone z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy tak, że ich naprawa lub wymiana nie będzie rozsądna pod względem ekonomicznym;

- g) zajądą inne obiektywne i niezależne od Dzierżawcy przeszkody, które uniemożliwiają budowę lub eksploatację Przedsięwzięcia, utrudniają ją w istotny sposób lub czynią nieekonomiczną;
 - h) elektrownia fotowoltaiczna z powodów ekonomicznych lub publiczno-prawnych nie będzie mogła być eksploatowana lub pozostanie niesprawna przez okres co najmniej 12 (dwanaście) miesięcy z przyczyn, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności;
 - i) Wyzierżawiający nie będzie wykonywał lub będzie nienależycie wykonywał zobowiązania wynikające z Umowy i taka sytuacja nie zostanie usunięta najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia wezwania Wyzierżawiającego do zaprzestania naruszeń z podaniem rodzaju naruszenia;
 - j) którekolwiek z oświadczeń złożonych przez Wyzierżawiającego w § 1 Umowy okaże się nieprawdziwe;
 - k) zajądą inne ważne powody, których przewidzenie w momencie zawarcia Umowy było niemożliwe lub utrudnione.
- 9.6 Wypowiedzenie Umowy jest dopuszczalne wyłącznie w przypadkach w niej określonych, chyba że bezwzględnie obowiązujący przepis prawa wyraźnie dopuszcza wypowiedzenie Umowy z innych powodów.
- 9.7 W przypadku skutecznego wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, drugiej Stronie nie przysługują roszczenia odszkodowawcze za okres przypadający po rozwiązaniu Umowy, w szczególności roszczenie o naprawienie szkody w postaci utraconych korzyści. Postanowienie to nie dotyczy wypowiedzenia Umowy przez Dzierżawcę na podstawie § 9 ust. 9.4 lit. j) i k).
- 9.8 Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia z Nieruchomości elektrowni fotowoltaicznej oraz infrastruktury technicznej na własny koszt w terminie 6 miesięcy od dnia rozwiązania Umowy, chyba że Strony zgodnie postanowią inaczej. Fundamenty zostaną usunięte do głębokości minimum 1 (jednego) metra. Zagłębienia powstałe w wyniku robót budowlanych należy wypełnić i pokryć humusem w taki sposób, aby możliwe było rolnicze użytkowanie Nieruchomości.
- 9.9 W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku określonego w ust. 9.8, Wyzierżawiający jest uprawniony do jego wykonania we własnym zakresie na koszt Dzierżawcy, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania obowiązku i wyznaczeniu odpowiedniego terminu.

§ 10

Następstwa prawne

- 10.1 Wyzierżawiający wyraża zgodę na przeniesienie przez Dzierżawcę praw i obowiązków wynikających z Umowy na: (i) podmiot finansujący realizację Przedsięwzięcia (np. instytucję finansową, fundusz lub bank); lub (ii) spółkę kapitałową z siedzibą w Polsce, w której Dzierżawca w chwili przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy będzie posiadał udział w jej kapitale zakładowym. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy na inne osoby

niż wymienione w zdaniu poprzednim wymaga odrębnej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

- 10.2 Jeżeli w stosunku do Nieruchomości zostanie wszczęta egzekucja lub Nieruchomość zostanie obciążona lub zajęta, albo jeżeli tego typu zdarzenia zagrażają lub są prawdopodobne, w szczególności w przypadku wszczęcia jakiegokolwiek postępowania sądowego lub arbitrażowego, które mogą prowadzić do powstania tytułu egzekucyjnego przeciwko Wydierżawiającemu, Dzierżawca jest uprawniony do zapłaty długu Wydierżawiającego w całości lub w części. W przypadku, gdy Dzierżawca zaspokoi wierzyciela Wydierżawiającego, nabywa zaspokojoną wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty wraz ze wszelkimi związanymi z nią prawami i zabezpieczeniami. Wydierżawiający udziela zgody na wstąpienie Dzierżawcy w prawa wierzyciela w rozumieniu art. 518 § 1 pkt 3 Kodeksu cywilnego. Zastrzeżenia co do ewentualnego braku możliwości potrącenia z wierzytelności nabytej przez Dzierżawcę nie wiążą go w stosunku do Wydierżawiającego.
- 10.3 Wydierżawiający jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Dzierżawcę o zdarzeniach, o których mowa ust. 10.2 i przedstawić Dzierżawcy wszelkie wymagane informacje oraz dokumenty dotyczące tych zdarzeń.

§ 11

Koszty

Dzierżawca ponosi koszty notarialne zawarcia Umowy w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi.

§ 12

Wpis do księgi wieczystej

Dzierżawca jest uprawniony do złożenia wniosków o wpis praw i roszczeń wynikających z Umowy do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. Wydierżawiający wyraża zgodę na takie wpisy.

§ 13

Wydanie Nieruchomości

- 13.1 Przeniesienie posiadania Nieruchomości na Dzierżawcę nastąpi po rozwiązaniu przez Wydierżawiającego umów dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami i po ich przejęciu przez Wydierżawiającego od tych dzierżawców. Przeniesienie posiadania na Dzierżawcę nastąpi przez jej protokolarne wydanie na żądanie Dzierżawcy bezpośrednio po zawarciu Umowy. Termin i miejsce protokolarnego wydania nieruchomości określi Wydierżawiający i powiadomi o tym Dzierżawcę z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Wydierżawiający jest zobowiązany do wydania Nieruchomości i podpisania protokołu. Do protokołu wydania Nieruchomości zostanie załączona kopia mapy z naniesieniem granic obszaru Nieruchomości, który Dzierżawca objął w posiadanie. Dzierżawca może żądać wydania Nieruchomości w całości lub częściami. Od chwili przeniesienia posiadania Nieruchomości na Dzierżawcę jest on uprawniony do faktycznego władania wydanym mu obszarem Nieruchomości zgodnie z Umową.

- 13.2 Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy zgodnie z ust. 13.1 nie pozbawia Wydzierżawiającego prawa do korzystania z Nieruchomości zgodnie z § 3 ust. 3.5 Umowy.
- 13.3 Na podstawie art. 1 ustawy o podatku rolnym z dnia 15 listopada 1984 r. (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 333) grunty rolne zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej będą wyłączone z opodatkowania podatkiem rolnym. Grunty zajęte pod budowę farm fotowoltaicznych podlegać będą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości ze stawką, jak dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 14

Postanowienia końcowe

- 14.1 Strony oświadczają, że ich wolą i zgodnym zamiarem jest, aby Umowa stanowiła umowę dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 Kodeksu cywilnego oraz, aby przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umów dzierżawy znajdowały do niej zastosowanie wprost. Na wypadek, gdyby Umowa nie została uznana za umowę dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 Kodeksu cywilnego, Strony są zgodne co do tego, że do Umowy będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy dzierżawy, ponieważ stosunek prawny, który nawiązywany jest na podstawie Umowy, zgodnie z wolą Stron i celem Umowy najbardziej odpowiada stosunkowi dzierżawy. Wolą Stron jest, aby w każdym przypadku było możliwe utrzymanie Umowy w mocy zgodnie z zamiarem stron i celem Umowy przez maksymalny czas jej obowiązywania określony w § 4 Umowy.
- 14.2. Strony są zgodne co do tego, że elektrownia fotowoltaiczna wraz z infrastrukturą techniczną zostaną wzniesione przez Dzierżawcę na Nieruchomości jedynie dla przemijającego użytku w rozumieniu art. 47 § 3 Kodeksu cywilnego oraz, że nie będą związane z Nieruchomością w sposób trwały w rozumieniu art. 48 Kodeksu cywilnego. Rzeczy wchodzące w skład elektrowni fotowoltaicznej i infrastruktury technicznej (w szczególności wymienione w § 3 ust. 3.1 lit. a)), nie będą stanowić części składowych Nieruchomości i pozostaną własnością Dzierżawcy albo uprawnionej osoby trzeciej.
- 14.3 Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.
- 14.4 Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne Umowa pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności zawarcia Umowy przy uwzględnieniu interesów Stron wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością lub bez postanowień nieskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta.
- 14.5 Zawiadomienia i oświadczenia woli Dzierżawcy skierowane do Wydzierżawiającego powinny być adresowane na adres Wydzierżawiającego wskazany na wstępie Umowy, chyba że Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o zmianie adresu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli wysłane na dotychczasowy adres Wydzierżawiającego w przypadku braku zawiadomienia Dzierżawcy o zmianie adresu przez Wydzierżawiającego uznaje się za skutecznie złożone po upływie 7 dni od dnia wysłania.

- 14.6 Zawiadomienia i oświadczenia woli Wydzierżawiającego skierowane do Dzierżawcy powinny być adresowane na adres Dzierżawcy wskazany w rejestrze przedsiębiorców w dniu wysłania oświadczenia.
- 14.7 Spory wynikające lub z związane z Umową będą rozstrzygane przez sąd właściwy według miejsca położenia Nieruchomości.
- 14.8 Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wydzierżawiającego i dwa dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający:

.....

Dzierżawca:

.....

/notarialne poświadczenie podpisów/