

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu 2020 roku w Bodzentynie pomiędzy:

Świętokrzyskim Parkiem Narodowym reprezentowanym przez Dyrektora Jana Reklewskiego zwanego w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a.

.....,

reprezentowanym przez

.....,

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że z dniem 1 stycznia 2012 roku, na podstawie art. 7 ust. 1. pkt. 1. Ustawy z dnia 18 sierpnia 2011 roku o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1337) nabył z mocy prawa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości Rudki, gmina Nowa Słupia, powiat kielecki, województwo świętokrzyskie, obręb ewidencyjny 0021 Rudki, numer ewidencyjny 654/4 o powierzchni 4,0000ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW K11O/00048271/8.
2. Przedmiotowa nieruchomość niezabudowana położona jest w zachodniej części miejscowości Rudki, na północ od miasta Nowa Słupia, na terenach wiejskich w otoczeniu działek niezabudowanych.
3. Wydierżawiający oświadcza, że posiada zgodę Ministra Środowiska..... z dnia zezwalającą na oddanie w dzierżawę na okres 25 lat działkę opisaną w §1 ust. 1 i 2 umowy pod budowę farmy fotowoltaicznej.

§ 2

Dzierżawca oświadcza i zapewnia, iż stan prawny i faktyczny Nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że miał niczym nieograniczone możliwości zbadania stanu prawnego oraz faktycznego Nieruchomości i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady Nieruchomości.

§ 3

1. Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich.
2. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, sądowego lub administracyjnego oraz nie zachodzą inne czynności prawne bądź faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej umowy mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wydierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,

§ 4

1. Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 na czas określony 25 lat tj. od dnia do dnia.....
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego, sprzed zawarcia niniejszej umowy. Dzierżawca na własny koszt dokona demontażu i utylizacji zdemontowanych urządzeń.

§ 5

1. Wyzierżawiający oddaje przedmiotową nieruchomości Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
2. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy będzie przeznaczona pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej.
3. 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 farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą.
4. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
5. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na terenie dzierżawy.
6. Dzierżawca poniesie ewentualne koszty związane z wyłączeniem gruntu zajętego pod farmę fotowoltaiczną z produkcji rolnej.
7. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 7.1. będzie korzystać z przedmiotu dzierżawy oraz farmy fotowoltaicznej zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać przedmiotowej nieruchomości oraz farmy fotowoltaicznej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy a także w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności.
 - 7.2. zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
 - 7.3. będzie przestrzegał przy budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego, prawa energetycznego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska, jak również, że uzyska wymagane pozwolenia i koncesje.
 - 7.4. będzie ponosić opłaty niezależne od Wyzierżawiającego, w tym opłaty za dostawy energii elektrycznej, wody, odbiór odpadów stałych.
8. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą zobowiązuje się do:
 - 8.1. złożenia wniosków o udzielenie stosownych pozwoleń na budowę lub dokonanie zgłoszeń oraz przeprowadzenie robót po ich uzyskaniu,
 - 8.2. prowadzenia robót budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 8.3. naprawienia drenażu lub rowów odwadniających w przypadku ich uszkodzenia w związku z realizacją robót budowlanych lub montażowych,
 - 8.4. eksploatacji budowli i urządzeń składających się na farmę fotowoltaiczną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 8.5. usunięcia udokumentowanych szkód, które zostały spowodowane robotami budowlanymi, montażowymi, serwisowymi, oraz usunięcia awarii i dokonywania napraw farmy fotowoltaicznej i innych związanych z nimi technicznych urządzeń lub instalacji.
9. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować przedmiotową nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia znajdujących się na niej urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.
10. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej w trakcie realizacji inwestycji oraz zawarcia umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej od niebezpieczeństw wynikających z działania i eksploatacji farmy fotowoltaicznej oraz

infrastruktury towarzyszącej, w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do Wyzierżawiającego.

11. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia, aby funkcjonowanie wykonanej na przedmiotowej nieruchomości inwestycji nie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia, i ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną w tym zakresie.
12. Dzierżawca nie może przenosić swoich uprawnień na osoby trzecie a także bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddawać nieruchomości osobom trzecim do bezpłatnego używania ani jej poddzierżawiać.
13. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części przedmiotowej nieruchomości.
14. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Pełną odpowiedzialność materialną i prawną za takie szkody ponosi Dzierżawca.
15. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań, w tym decyzji pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej inwestycji przez Dzierżawcę.
16. Wyzierżawiający udziela Dzierżawcy zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane oraz innych wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, niezbędnych do uzyskania decyzji, opinii czy innych dokumentów administracyjnych, w związku z planowaną inwestycją.
17. 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.
18. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do kontrolowania przedmiotowej nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

§ 6

1. Wadium w wysokości (słownie:) wniesione przez Dzierżawcę, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.
2. Wylicytowany w drodze przetargu czynsz dzierżawy za przedmiotową nieruchomość wynosi netto zł (słownie:.....) rocznie.
3. Czynsz dzierżawy netto powiększany będzie o kwotę podatku VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawiania faktury.
4. Podstawą zapłaty czynszu jest faktura VAT wystawiona przez Wyzierżawiającego.
5. Czynsz dzierżawy płatny będzie rocznie, z góry w terminie do dnia 28 lutego roku, którego dotyczy. Rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy.
6. Kwota czynszu dzierżawnego za pierwszy rok dzierżawy, zostanie obliczona w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy i zostanie uregulowana do końca miesiąca następującego po podpisaniu umowy.
7. Czynsz dzierżawy za ostatni rok trwania niniejszej umowy, zostanie obliczony w wysokości proporcjonalnej do okresu korzystania z nieruchomości i zostanie uregulowany do 31 stycznia ostatniego roku kalendarzowego trwania umowy.
8. Czynsz dzierżawy będzie podwyższany raz w roku w stosunku do czynszu obowiązującego w roku poprzednim przy zastosowaniu wskaźnika inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS.
9. Pierwsza waloryzacja czynszu będzie miała miejsce od 01-01-2021 roku
10. Zmiana stawki czynszu po waloryzacji oraz zmiana podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.
11. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wyzierżawiającemu równowartości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu dzierżawy w kwocie obliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Nowa Słupia w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości, a płatność tej należności nastąpi w terminie płatności czynszu dzierżawnego. Ponadto Dzierżawca będzie ponosił wszelkie inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.

12. Niezapłacone w terminie należności podlegać będą wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściąganiu w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

§ 7

1. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku jej wypowiedzenia przez Wydierżawiającego, wygaśnięcia z uwagi na upływ terminu, na jaki została zawarta lub w przypadku jej rozwiązania na drodze porozumienia stron.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę,
3. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wydierżawiający może także wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia na zasadach i w terminach określonych w kodeksie cywilnym.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy po prawidłowo złożonym wniosku o określenie warunków przyłączenia urządzeń wytwórczych energii elektrycznej, Dzierżawca nie uzyska warunków przyłączenia i realizacja przedsięwzięcia przez Dzierżawcę stanie się niemożliwa.
6. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli w terminie dwóch lat od daty jej zawarcia inwestycja, dla której przedmiotowa nieruchomości została oddana w dzierżawę, nie będzie zrealizowana.

§ 8

1. Zarówno w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta, jak i w przypadku rozwiązania tej umowy przed upływem tego okresu, niezależnie od przyczyn, dla których umowa uległa rozwiązaniu, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy oraz na otaczający je teren.
2. Dzierżawca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy oraz otaczający go teren, oraz możliwości dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej w przyszłości.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający ma prawo przywrócić nieruchomości do stanu poprzedniego, usuwając urządzenia. W takim przypadku koszt usunięcia urządzeń w całości zostanie pokryty przez Dzierżawcę.

§ 9

1. Dzierżawca po upływie terminu dzierżawy zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, w jakim powinien się on znajdować w wyniku prawidłowego użytkowania. Za stan wyjściowy uważa się stan w chwili przekazania przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca po wygaśnięciu Umowy dzierżawy jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy – za odpłatnością równowartości rocznego czynszu dzierżawnego – nie dłużej niż 9 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Czynsz dzierżawy będzie należny proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy korzystania z przedmiotu dzierżawy i stanowić będzie 1/12 czynszu rocznego, o którym mowa w § 6 Umowy.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy Prawo Budowlane, Ustawy o ochronie przyrody.

§ 11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.
2. Wszelkie spory wynikające z umowy, których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.

§ 12

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA