-PROJEKT-

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... w Żyrakowie, pomiędzy:

Gminą Żyraków z siedzibą Żyraków 137; 39-204 Żyraków, NIP 8722222062, reprezentowaną przez **Wójta Gminy Żyraków mgr inż. Marka Rączkę**, zwaną w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej części umowy DZIERŻAWCĄ.

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Straszęcin, gmina Żyraków, powiat dębicki, województwo podkarpackie, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 48/2 o powierzchni 7,2851 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dębicy Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer RZ1D/00034880/6.
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 48/2 położnej w Straszęcinie, opisanej w ust. 1, o powierzchni 4 ha, oznaczonej kolorem czerwonym na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej umowy, zwaną w dalszej części umowy „przedmiot dzierżawy".
3. Teren będący przedmiotem dzierżawy objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Żyraków obszaru „Park przemysłowy – Straszęcin", w którym oznaczony jest symbolem 1P – teren zabudowy, składów, magazynów.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków zgodnie z niniejszą umową nieruchomość określoną w § 1 ust. 2 umowy, a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
2. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy będzie przeznaczona pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej.
3. Wydzierżawiający wyraża zgodę na dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w przedmiocie dzierżawy w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami

prawa, w szczególności budowlanego i energetycznego, w zakresie wynikającym z celu dzierżawy.

4. Dokładne oznaczenie gruntu stanowiące przedmiot dzierżawy zostało wyznaczone w terenie i opalikowane zgodnie z zaznaczeniem na mapie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Przekazanie terenu Dzierżawcy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu istniejącego w chwili przekazania gruntu i dokumentację fotograficzną; sporządzonego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 25 lat.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej pod rygorem nieważności na koniec roku kalendarzowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, 4, 5, 6 i § 4.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się, że prawa rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, o którym mowa w ust. 2, nie wykona wcześniej niż przed upływem 5 lat, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązuje się, że prawa rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, o którym mowa w ust. 1, nie wykona wcześniej niż przed upływem 5 lat, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia 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. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy uruchomienie farmy fotowoltaicznej nie nastąpi w terminie do 3 lat od daty podpisania niniejszej umowy.

§ 4

1. W przypadku naruszenia jakiegokolwiek postanowienia niniejszej umowy, Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania terminu dodatkowego do usunięcia nieprawidłowości. W takim przypadku Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 50.000,00 zł. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
2. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w przypadku opóźnienia w zwrocie przez Dzierżawcę gruntów będących przedmiotem umowy, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia.

§ 5

Wydzierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

a. zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległej należności,
b. używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 1 ust. 2 zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy określonego w § 2 ust. 2 niniejszej umowy.
3. Dzierżawca winien użytkować teren dzierżawy w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia urządzeń naziemnych, podziemnych i urządzeń melioracji. Dzierżawca będzie zobowiązany, w razie ich uszkodzenia do ich naprawy we własnym zakresie na własny koszt. Dzierżawca będzie zobowiązany na własny koszt przenieść nierozpoznane urządzenia podziemne, w porozumieniu z ich właścicielem.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania terenu dzierżawy w należytym porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na terenie dzierżawy.
6. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w kwocie PLN za ha zwiększony o wartość podatku VAT, z zastrzeżeniem ust.3.
2. Roczny czynsz dzierżawny płatny będzie w czterech równych ratach, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego na jego rachunek bankowy, w terminie do ostatniego dnia każdego kwartału.
3. Czynsz należny będzie naliczany od dnia podpisania umowy.
4. Czynsz za dany rok kalendarzowy będzie obliczony proporcjonalnie do dnia, w którym zostanie podpisana umowa, do końca roku kalendarzowego.
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.

6. Stawka czynszu dzierżawnego będzie podlegała corocznej aktualizacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, w przypadku gdy wskaźnik ten będzie dodatni.
7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
9. Aktualizacja stawki czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Aktualizacja wysokości czynszu nastąpi poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy.
10. Czynsz nie obejmuje podatku od nieruchomości. Dzierżawca obowiązany będzie do opłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Dzierżawca winien zabezpieczyć teren dzierżawy przed dostępem do niej osób trzecich, tak aby inwestycja znajdująca się na terenie dzierżawy nie stanowiła zagrożenia dla osób trzecich i mienia.

2. Planowana inwestycja oraz późniejsza działalność Dzierżawcy powinna być prowadzona przez Dzierżawcę w sposób zgodny z przepisami obejmującymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które mają zastosowanie dla tego typu działalności.

§ 9

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i stwierdza, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi zastrzeżeń.

§ 10

1. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym budowa, a następnie użytkowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlega zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
2. Wydzierżawiający 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.
3. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
4. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na terenie dzierżawy.
5. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się oddać przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym i przywrócić go na własny koszt

i własnym staraniem do stanu poprzedniego, tj. sprzed okresu obowiązywania umowy.

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Dzierżawcy i trzech egzemplarzach dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający: Dzierżawca:

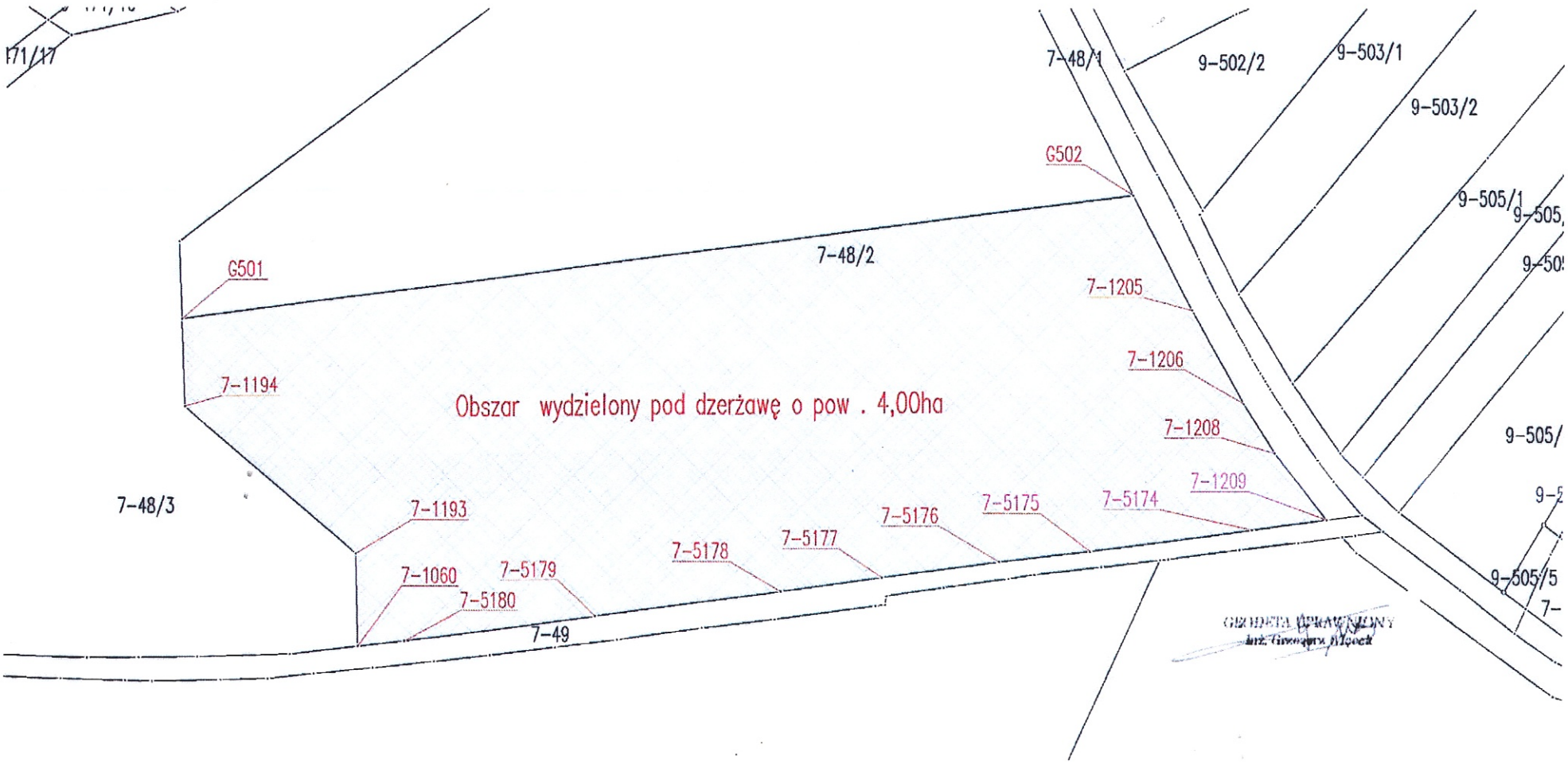
Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy z dnia .....

Szkic wytyczenia na gruncie punktów obszaru pod dzierżawę o pow. 4.00 ha z działki nr 48/2

skala 1 : 2000

gmina Żyraków

obręb Straszęcin

działka nr 7-48/2

Punkty przedstawione na szkicu oznaczono na gruncie palami drewnianymi z opisem ich numerów