

**Załącznik Nr 1 do ogłoszenia o przetargu na
dzierżawę działki nr 222/4 o pow. 27,4722 ha
w obrębie geodezyjnym Dębница Kaszubska**

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu.....2021 r. w Dębnicy Kaszubskiej,

pomiędzy:

Gminą Dębница Kaszubska, z siedzibą przy ul. ks. Antoniego Kani 16a,
76 – 248 Dębница Kaszubska, NIP: 8392192397, REGON: 770979803

zwaną w treści umowy **„WYDZIERŻAWIAJĄCYM” lub „STRONĄ”**

reprezentowaną przez **Iwonę Warkocką** - Wójta Gminy Dębница Kaszubska,

a

.....

.....

.....

zwaną dalej **„DZIERŻAWCĄ” lub „STRONĄ”**

reprezentowaną przez

o następującej treści:

§ 1.

Postanowienia wstępne

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości (zwanej dalej „Nieruchomością”) położonej w Dębnicy Kaszubskiej, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka numer 222/4, obręb geodezyjny Dębница Kaszubska, o powierzchni 27,4722 ha, dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr SL1S/00059994/1. Aktualny wypis z rejestru gruntów, kopia mapy ewidencyjnej, oraz odpis zwykły księgi wieczystej, stanowią Załączniki odpowiednio od nr 1 do nr 3 do niniejszej UMOWY.
2. Niniejsza umowa dzierżawy gruntu, o którym w ust. 1, zwana dalej w treści „UMOWA” zostaje zawarta na podstawie:
 - 1) § 1 Uchwały Nr XII/79/2019 Rady Gminy Dębница Kaszubska z dnia 9 października 2019 r. *w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiących własność Gminy Dębница Kaszubska na okres do 30 lat*, zmienionej uchwałą nr XXVIII/195/2021 Rady Gminy Dębница Kaszubska z dnia 28 stycznia 2021 r.;
 - 2) zarządzenia nr 24/2021 Wójta Gminy Dębница Kaszubska z dnia 2 lutego 2021 r. *w sprawie nieruchomości przeznaczonych z zasobu mienia komunalnego Gminy Dębница Kaszubska do oddania w dzierżawę i najem*;

- 3) na warunkach i zasadach określonych w pisemnym przetargu nieograniczonym ogłoszonym w dniu.....
3. Wyzierżawiający oświadcza i zapewnia, iż:
- 1) Nieruchomość od dnia 1 września 2021 r. będzie 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 okoliczności prawne bądź faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej UMOWY mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wyzierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z UMOWY;
 - 3) Wyzierżawiający oświadcza, że dla Nieruchomości brak jest Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, natomiast Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje częściowo obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, częściowo obszary wskazane na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczej.

§ 2.

Określenie przedmiotu dzierżawy

1. Na podstawie UMOWY Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w dzierżawę w celu wybudowania oraz używania na niej Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, na warunkach i w zakresie wskazanym w UMOWIE, według planu sytuacyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 8, w tym w szczególności Wyzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do wybudowania farm fotowoltaicznych (zwanymi dalej jako „Farma Fotowoltaiczna”), składających się m. in. z paneli fotowoltaicznych, służących do produkcji energii elektrycznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: kablami, falownikami (inwerterami), stacjami transformatorowo-rozdzielczymi, liniami elektroenergetycznymi, urządzeniami pomiarowymi, wraz z drogami i zjazdami łączącymi drogę dojazdową oraz ogrodzeniem (zwanymi dalej jako „Infrastruktura Towarzysząca”), instalacją monitoringu wizyjnego, a następnie eksploatację Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 UMOWY.
2. Do czasu rozpoczęcia prac budowlanych i montażowych związanych z budową Farmy Fotowoltaicznej, jednakże nie dłużej niż do 31 sierpnia 2024 r., Dzierżawca ma prawo do używania i pobierania pożytków z Nieruchomości wykorzystywanej w tym okresie na cele rolne.
3. Dzierżawca może wykorzystywać Nieruchomość wyłącznie zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. w celach:
 - 1) rolnych do czasu rozpoczęcia prac budowlanych i montażowych Farmy Fotowoltaicznej, w okresie wskazanym w ust. 2;
 - 2) związanych z budową i dalszą eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej od dnia rozpoczęcia prac budowlanych

i montażowych Farmy Fotowoltaicznej, najpóźniej od dnia 1 września 2024 r.;

- 3) Dzierżawca po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1 niniejszego ustępu i uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, o której mowa w § 3 ust. 11 przy zachowaniu ostatnio obowiązującego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2, może pobierać przez pozostały okres trwania UMOWY, wszelkie pożytki naturalne z części Nieruchomości, która nie będzie wyłączona z produkcji rolniczej, a w szczególności ma prawo do prowadzenia działalności rolniczej na tej części Nieruchomości.
4. Powierzchnia zajęta przez urządzenia i elementy wchodzące w skład Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, wybudowane przez Dzierżawcę, jak również inne części Nieruchomości potrzebne do posadowienia urządzeń koniecznych do budowy lub eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, zostaną wyłączone z produkcji rolnej. Wszelkie koszty związane z wyłączeniem części Nieruchomości z produkcji rolnej ponosi Dzierżawca. Nadto Dzierżawca zobowiązany jest ponieść koszty oraz opłaty, do których uiszczenia w związku z realizacją inwestycji, przedsięwzięć i czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 będzie zobowiązany Wydierżawiający na podstawie przepisów *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), dalej u.g.n., lub innych przepisów nakładających na Wydierżawiającego obowiązek poniesienia takich opłat na podstawie obecnych lub przyszłych przepisów. W przypadku poniesienia przez Wydierżawiającego opłat i kosztów wskazanych w zdaniach poprzednich Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu ich wartości.
5. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu zawarcia UMOWY. Stan Nieruchomości zostanie stwierdzony w protokole wydania, stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej UMOWY

§ 3.

Prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawcy, na mocy UMOWY, przysługiwać będzie prawo korzystania z Nieruchomości w celu określonym w § 2 ust. 1, w związku z czym Wydierżawiający wyraża zgodę na podjęcie przez Dzierżawcę inwestycji budowy Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, a następnie jej eksploatacji przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń.
2. Dzierżawca oświadcza, że przy budowie oraz eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej przestrzegal będzie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), dalej prawo budowlane, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.) oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska, jak również, że uzyska wymagane pozwolenia i koncesje.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie zawarcia niniejszej UMOWY

i wynikających z niej praw Dzierżawcy w księdze wieczystej, wskazanej w § 1 ust. 1 i upoważnia Dzierżawcę do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wpis powyższych praw bez jakichkolwiek dalszych zezwoleń lub oświadczeń ze strony Wydierżawiającego. Wszelkie koszty związane z czynnościami wskazanymi w zdaniu poprzednim ponosi Dzierżawca. W przypadku poniesienia przez Wydierżawiającego opłat i kosztów wskazanych w zdaniach poprzednich Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu ich wartości.

4. Wydierżawiający 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. W tym zakresie zostanie udzielone odrębne pełnomocnictwo.
5. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej wraz z Infrastrukturą Towarzyszącą, Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) złożenia wniosków o udzielenie stosownych pozwoleń na budowę lub dokonanie zgłoszeń oraz prowadzenie robót po ich uzyskaniu;
 - 2) prowadzenia robót budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 3) eksploatacji budowli i urządzeń składających się na Farmę Fotowoltaiczną oraz Infrastrukturę Towarzyszącą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 4) zawarcia UMOWY ubezpieczenia, w minimalnej kwocie 1 000 000,00 zł, od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyk związanych z budową, eksploatacją, konserwacją i demontażem Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do Wydierżawiającego;
 - 5) usunięcia udokumentowanych szkód, które zostały spowodowane robotami budowlanymi, montażowymi, serwisowymi, oraz usunięcia awarii i dokonywania napraw Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej i innych związanych z nimi technicznych urządzeń lub instalacji, w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do Wydierżawiającego.
6. Wydierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Nieruchomość kabli elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, sterowniczych i światłowodowych oraz innych niezbędnych urządzeń w celu prawidłowego funkcjonowania Farmy Fotowoltaicznej. Wydierżawiający wyraża również zgodę na przeprowadzenie kabli elektroenergetycznych średniego napięcia, jednakże pod warunkiem umieszczenia ich na głębokość co najmniej jednego metra i wyłącznie w celu podłączenia Farmy Fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej operatora.
7. Wydierżawiający wyraża zgodę na wejście na teren Nieruchomości i wykonanie przyłączenia do sieci energetycznej przez właściwego operatora sieci elektroenergetycznej.
8. Dzierżawca doręczy Wydierżawiającemu, na adres wskazany w UMOWIE, sporządzony na mapie plan Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, na którym zostanie oznaczone w szczególności położenie zespołu paneli fotowoltaicznych, dróg dojazdowych oraz innych budowli i urządzeń

wchodzących w skład Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, posadowionych na Nieruchomości, zwany dalej „Planem Sytuacyjnym”, nie później niż 14 dni przed zawiadomieniem przez Dzierżawcę o planowanym dniu rozpoczęcia prac budowlanych, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu.

9. Dzierżawca zawiadomi Wyzierzawiającego na piśmie o planowanym dniu rozpoczęcia prac budowlanych i montażowych związanych z budową Farmy Fotowoltaicznej na co najmniej 1 miesiąc przed planowaną datą rozpoczęcia prac budowlanych na Nieruchomości. Strony UMOWY ustalają, że przez rozpoczęcie prac budowlanych, należy rozumieć rozpoczęcie robót w rozumieniu art. 41 *Prawa budowlanego*.
10. Dzierżawca może wynająć oraz dokonać poddzierżawy Nieruchomości i czerpać z tego tytułu korzyści cywilne lub też przekazać ją w używanie osobom trzecim działającym na własną rzecz albo podmiotom powiązanym kapitałowo, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Zapisy ust. 11 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
11. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia i obowiązki jako strona UMOWY na osoby trzecie, jednakże wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wyzierzawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda Wyzierzawiającego może być udzielona pod warunkiem niezalegania w płatności rat czynszowych ani innych należności wobec Wyzierzawiającego lub należności publicznoprawnych, nadto wstępujący w prawa UMOWY przejmie zobowiązania UMOWY w całości. Przeniesienie praw z UMOWY dotyczy także uprawnień i obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę oraz decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu, decyzje środowiskowe i inne uzyskane w związku z inwestycją w Farmę Fotowoltaiczną oraz Infrastrukturę Towarzyszącą na osoby trzecie – na zasadach wynikających z przepisów prawa.
12. Po upływie terminu, na jaki UMOWA zostaje zawarta, bądź w przypadkach określonych w § 8, Dzierżawca zobowiązuje się przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego i zwrócić Nieruchomość w stanie niepogorszonym od stanu pierwotnego. Dzierżawca usunie Farmę Fotowoltaiczną oraz Infrastrukturę Towarzyszącą. Powstała pusta przestrzeń zostanie wypełniona glebą o podobnej klasie w sposób zapewniający możliwość rolniczej uprawy tych gruntów. Wszelkie prace z tym związane, wynikające z zakończenia obowiązującej UMOWY, Dzierżawca wykona na własny koszt w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu UMOWY. W przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę powyższego terminu, Wyzierzawiający może zgodnie z własnym wyborem zażądać od Dzierżawcy wypełnienia tych obowiązków lub przenieść spełnienie tych obowiązków na osobę trzecią i obciążyć Dzierżawcę kosztami ich wykonania.
13. Koszty budowy oraz eksploatacji, a także koszty rozbiórki i likwidacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej w całości obciążają Dzierżawcę.
14. Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej UMOWY w całości ponosi Dzierżawca.

§ 4.

Prawa i obowiązki Wyzierzawiającego

1. Wyzierzawiający będzie współpracował z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie w celu wybudowania i eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej. W tym celu Wyzierzawiający udzieli Dzierżawcy pełnomocnictwa do reprezentowania przed organami administracyjnymi w celu wybudowania i późniejszej eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej.
2. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do nieograniczonego korzystania z dróg dojazdowych, wchodzących w skład Infrastruktury Towarzyszącej, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy drogi dojazdowe zostaną uszkodzone przez Wyzierzawiającego, wówczas jest on zobowiązany do niezwłocznego naprawienia powstałej szkody.
3. W przypadku szkód w uprawach wynikłych z budowy Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej lub ich eksploatacji, Wyzierzawiający ma prawo do odszkodowania. Wysokość odszkodowania Strony ustalą na podstawie protokołu szkód. Wypłata odszkodowania nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po podpisaniu tego protokołu.
4. W przypadku zamiaru sprzedaży Nieruchomości przez Wyzierzawiającego, Wyzierzawiający zobowiązuje się do powiadomienia o tym zamiarze Dzierżawcę. Wyzierzawiający zobowiązuje się poinformować każdego ewentualnego nabywcę o zawarciu niniejszej UMOWY. UMOWA pozostanie skuteczna w zakresie przewidzianym przepisami prawa wobec ewentualnych nabywców Nieruchomości.

§ 5.

Czas trwania UMOWY

1. UMOWA zostaje zawarta na czas określony, tj. od 1 września 2021 r. do 31 sierpnia 2051 r.
2. UMOWA wchodzi w życie z dniem podpisania i wszelkie jej postanowienia obowiązują od dnia jej zawarcia.
3. Rozwiązanie UMOWY nie może wystąpić przed upływem terminu, na jaki została zawarta, z wyjątkiem przypadków określonych w § 8.

§ 6.

Czynsz i obciążenia

1. Strony ustalają, że z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczal Wyzierzawiającej czynsz dzierżawny w wysokości:
 - 1) za okres od dnia podpisania niniejszej UMOWY do dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę robót budowlanych Farmy Fotowoltaicznej w rozumieniu § 3 ust. 9, jednakże nie dłużej niż do 31 sierpnia 2024 r. (36 miesięcy od dnia zawarcia UMOWY):
 - a) Dzierżawca będzie płacił Wyzierzawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości 1 000,00 zł za 1 ha gruntu, tj. 1 000,00 zł x 27,4722 ha, razem: 27 472,20 zł netto rocznie (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy czterysta

- siedemdziesiąt dwa złote 20/100) plus podatek VAT, jeżeli będzie należny, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit b i c niniejszego paragrafu,
- b) za okres od dnia podpisania UMOWY do 31 grudnia 2021 r. czynsz dzierżawny w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy płatny będzie w terminie 30 dni od dnia zawarcia UMOWY,
 - c) w kolejnych latach trwania UMOWY, czynsz dzierżawny płatny będzie rocznie, z góry w terminie do dnia 15 (piętnastego) marca roku, którego dotyczy. Rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy; czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Urzędu Gminy: Bank Spółdzielczy w Ustce, nr rachunku **30 9315 0004 0060 0444 2000 0010**;
- 2) za okres od dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę robót budowlanych Farmy Fotowoltaicznej (data określona przez Dzierżawcę w zawiadomieniu o którym mowa w § 3 ust. 9), jednakże najpóźniej od dnia 01 września 2024 r.:
- a) Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł za 1 ha gruntu, tj. zł x 27,4722 ha, razem: zł (słownie:/100) netto miesięcznie; czynsz dzierżawny netto, zostaje powiększony o należny zgodnie z obowiązującymi przepisami podatek od towarów i usług (VAT);
 - b) czynsz dzierżawny płatny będzie miesięcznie na rachunek bankowy wskazany w treści doręczonej Dzierżawcy faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury.
- 3) w przypadku braku zawiadomienia, o którym mowa w § 3 ust. 9 oraz w przypadku stwierdzenia, że Dzierżawca rozpoczął prace budowlane, w rozumieniu art. 41 *Prawa budowlanego* (§ 3 ust. 9), Dzierżawca będzie zobowiązany uiszczyć zaległy czynsz jednorazowo w terminie 14 dni od doręczenia faktury VAT wraz z ustawowymi odsetkami należnymi, liczonymi od dnia, w którym rozpoczęto prace budowlane a także karę umowną w wysokości 10 000,00 zł.
2. W przypadku, gdy obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego dotyczy niepełnego roku kalendarzowego lub miesiąca, czynsz dzierżawny zostanie naliczony w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy.
3. Wskazany w ust. 1 czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jednakże z wyłączeniem waloryzacji ujemnej, tzn. ujemny wskaźnik waloryzacji nie powoduje zmiany czynszu. Waloryzacja następowała będzie od 1 stycznia każdego roku obowiązywania UMOWY, począwszy od 01 stycznia 2022 r. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od ostatniej obowiązującej wysokości czynszu. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do UMOWY.
4. Za dzień zapłaty czynszu najmu przyjmuje się dzień uznania na rachunku Wydierżawiającego. Zmiana numeru rachunku bankowego do wpłat czynszu nie stanowi zmiany treści UMOWY i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego, wskazującego nowy numer rachunku bankowego.
5. W razie zwłoki w uiszczaniu należności będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. Czyszczenie dzierżawny nie obejmuje pozostałych opłat i podatków związanych z Nieruchomością. Dzierżawca, poza czynszem wskazanym w ust. 1 jest zobowiązany do zapłaty podatków oraz opłat publiczno-prawnych i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem przedmiotu dzierżawy na zasadach i w trybie określonym w przepisach powszechnie obowiązujących, które ich dotyczą. Wszelkie koszty w związku z budową i funkcjonowaniem Farmy Fotowoltaicznej, włączając w to m. in. opłaty za instalację czytników, dostawę mediów, przewożenie i usuwanie odpadów, ścieków, wody deszczowej oraz za usługi telekomunikacyjne, itp. ponosi Dzierżawca.

§ 7.

Prawo własności urządzeń

1. Strony zgodnie ustalają, że wszystkie urządzenia (Farma Fotowoltaiczna oraz Infrastruktura Towarzysząca), wybudowane na Nieruchomości, oraz wszelkie inne nakłady poniesione przez Dzierżawcę stanowią własność Dzierżawcy, oraz zostaną połączone z gruntem tylko dla przemijającego użytku. Dzierżawca ma prawo usunąć je w każdym czasie.
2. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przygotowanie Nieruchomości do założonego celu nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 8.

Wypowiedzenie UMOWY

1. UMOWA może być rozwiązana przed upływem terminu określonego w § 5 ust. 1 tylko w przypadkach przewidzianych w UMOWIE.
2. UMOWA może być wypowiedziana w trybie art. 703 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), zwanej dalej kodeksem cywilnym.
3. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 2 UMOWA może zostać wypowiedziana, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przez:
 - 1) Wydierżawiającego, jeżeli Dzierżawca:
 - a) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego odda część lub całość Nieruchomości do używania osobom trzecim lub dokona cesji, o której mowa w § 3 ust. 11 UMOWY,
 - b) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z UMOWĄ i jej przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2 UMOWY,
 - c) nie posiada aktualnego ubezpieczenia, o którym mowa § 3 ust. 5 pkt 4;
 - 2) Dzierżawcę, jeżeli Wydierżawiający naruszył postanowienia UMOWY, którego skutkiem jest uniemożliwienie korzystania z przedmiotu UMOWY.
4. Wypowiedzenie UMOWY przez stronę w przypadkach wskazanych w ust. 3 jest dopuszczalne po uprzednim bezskutecznym wezwaniu drugiej strony w formie pisemnej, pod rygorem nieskuteczności, do zaprzestania naruszeń, których dotyczy uprawnienie do rozwiązania UMOWY i wyznaczenia jej odpowiedniego terminu do ich usunięcia, nie krótszego jednak niż 3 miesiące.

5. Dzierżawca może wypowiedzieć UMOWĘ za uprzednim sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, jeżeli korzystanie z Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. z § 2 ust. 1 i 2 UMOWY nie będzie możliwe, z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy.
6. Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć UMOWĘ ze skutkiem miesięcznym w przypadku, gdy Dzierżawca w terminie 48 miesięcy od dnia zawarcia UMOWY nie rozpocznie, z jakiegokolwiek przyczyny, budowy Farmy Fotowoltaicznej.
7. Oświadczenie o wypowiedzeniu UMOWY wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny wypowiedzenia.
8. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu UMOWY, Dzierżawca na swój koszt zobowiązuje się do wykreślenia ujawnionych w księdze wieczystej praw, o których mowa w § 3 ust. 3 UMOWY. Wniosek o wykreślenie prawa dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest złożyć w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania UMOWY.

§ 9.

Bezumowne korzystanie

1. W okresie przywracania nieruchomości do stanu wskazanego w ust. § 3 ust. 12, jednakże nie dłużej niż w terminie 3 miesięcy od zakończenia UMOWY, Wyzierżawiający będzie naliczał wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 100 % czynszu obowiązującego na dzień zakończenia UMOWY. Po upływie ww. okresu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania będzie naliczone w wysokości wskazanej w ust. 2.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 12 lub § 9 ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Nieruchomości, w wysokości 200 % czynszu obowiązującego na dzień zakończenia UMOWY.
3. Do wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania odpowiednie zastosowanie znajduje § 6 ust. 4 i 5.
4. Dzierżawca poza wynagrodzeniem wskazanym w ust. 1 i 2 przez okres bezumownego korzystania z nieruchomości zobowiązany jest do ponoszenia kosztów i ciężarów wskazanych w § 6 ust. 6.
5. Używanie przedmiotu dzierżawy, po zakończeniu UMOWY dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie UMOWY, pomimo placenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.

§ 11.

Postanowienia końcowe

1. W zakresie nieuregulowanym do UMOWY zastosowanie znajdują przepisy *Kodeksu cywilnego* i *u.g.n.*
2. Zmiany i uzupełnienia niniejszej UMOWY wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdy poszczególne postanowienia niniejszej UMOWY okażą się nieważne lub niewykonalne albo UMOWA będzie zawierać lukę, nie ma to

wplywu na ważność pozostałych postanowień niniejszej UMOWY. Strony zobowiązują się w takim przypadku do podjęcia środków koniecznych dla doprowadzenia do realizacji celu niniejszej UMOWY oraz do uzupełnienia UMOWY w części nieważnej lub zawierającej luki, o postanowienia pozwalające na osiągnięcie celów przewidzianych w UMOWIE.

4. Strony poddają spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej UMOWY sądom właściwym dla siedziby Wdzierżawiającego.
5. Doręczenia odbywać się będą między Stronami listami poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy poniżej wskazane:
 - 1) wobec Wdzierżawiającego: ul. Księdza Antoniego Kani 16a, 76-248 Dębica Kaszubska, telefon: (59) 8132321;
 - 2) wobec Dzierżawcy:
6. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do korespondencji, korespondencja wysłana na ostatni znany Stronie adres, będzie uważana za skutecznie doręczoną.
7. UMOWA została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze Stron.
8. Wszelkie załączniki do UMOWY stanowią jej integralną część.

Dzierżawca

Wdzierżawiający

.....

.....

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – rejestr gruntów,
- Załącznik nr 2 – kopia mapy ewidencyjnej,
- Załącznik nr 3 – odpis zwykły księgi wieczystej,
- Załącznik nr 4 – protokół wydania Nieruchomości.