

Zarządzenie Nr 131 /2024

Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski

z dnia 07 sierpnia 2024r.

w sprawie ogłoszenia I-go, pisemnego, nieograniczonego przetargu na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 609) oraz art. art. 37 ust. 1 i art. 40 ust. 1 pkt 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz.1145) - zarządzam jak niżej:

§ 1.

Ogłaszam I-szy pisemny, nieograniczony przetarg na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze.

§ 2.

Zasady uczestnictwa w przetargu określone są w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ
Marek Maxur

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024, poz. 1145) - Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski ogłasza I-szy, pisemny, nieograniczony przetarg na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze.

I. PRZEDMIOT PRZETARGU:

L.p.	Położenie	Oznaczenie	Powierzchnia (ha)	Użytek	Cena wywoławcza netto za 1 hektar zajętej powierzchni rocznie (zł)	Przeznaczenie	Okres dzierżawy	Księga wieczysta	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
1.	Dąbrowica	cz. dz. ewid. 3975	0,57	ŁV, PsVI	18 000,00 zł	Działalność gospodarcza	29 lat i 11 miesięcy	TB1T/00074927/4	brak planu
2.		3977	1,7586	RV, Ws					
3.		3978	2,0978	RV					
4.		3979	2,0637	Ws, RV					
5.		3980	2,0786	RV					
7		3986	1,7483	RV					
8		3987	2,0949	RV					
9		3988	1,2167	RV					
10		3989	2,765	PsVI, RV					
11		3992/2	4,803	PsVI, RV					
12		cz. dz. ewid. 3993	6,98	ŁV, PsVI, PsIV, LzV					
		3981	3,4519	RV					
13		4082	4,2156	PsVI, RV					
14		4027/2	10,251	ŁV					

15	4026/2	9,8839	PsvI, ŁV				
16	4024	1,547	ŁV				
17	Siedleszczany	784	14,8172	RV		TB1T/00053562/4	
18		2062	8,3198	RV		TB1T/000/53246/3	
19	Suchorzów	2049	4,3237	ŁV		TB1T/00036844/0	
20.		2080	1,021	RV			
	SUMA		86,0077				

Przedmiotowe nieruchomości w sposób poglądowy przedstawia zarys graficzny stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszego ogłoszenia. Zarys nie jest dokumentem geodezyjnym, dlatego też w przypadku rozbieżności pomiędzy zarysem graficznym, a stanem faktycznym dzierżawionej nieruchomości, nie może stanowić podstawy do zgłaszania roszczeń w stosunku do Organizatora przetargu.

II. CENA WYWOŁAWCZA

Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego wynosi 18.000,00 złotych rocznie, netto za każdy hektar wydzierżawionej powierzchni służącej funkcjonowaniu elektrowni słonecznej, tj. obszar, na którym zlokalizowane są panele fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, służącą do wytwarzania, magazynowania i przesyłu energii oraz monitorowania, zarządzania i zabezpieczenia instalacji, drogi dojazdowe do instalacji oraz obszar znajdujący się w obrębie dzierżawionych działek, który na skutek realizacji inwestycji nie nadaje się do dalszego racjonalnego i efektywnego wykorzystania na inne cele.

Jednocześnie Organizator zaznacza, że docelową powierzchnią dzierżawionych gruntów nie może być mniejszej niż 50 ha, a tym samym łączny, roczny czynsz dzierżawy nie może być mniejszy niż iloczyn wskazanej powierzchni 50 ha i ustalonej w wyniku przetargu stawki czynszu za dzierżawę 1 ha grunt objętego przetargiem. Do czynszu dolicza się należy podatek VAT.

Proponowana w ofercie wysokość czynszu dzierżawnego, tj. czynsz, który dzierżawca będzie zobowiązany płacić zgodnie z umową od dnia rozpoczęcia budowy elektrowni słonecznej, nie może być niższa niż 18.000 zł netto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych) za hektar dzierżawionej powierzchni.

III. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. Złożenie oferty w terminie.
2. Z uczestnictwa w przetargu podlegają wykluczeniu osoby fizyczne, osoby prawne oraz osoby prawne lub inne jednostki organizacyjne, których członkowie zarządu, pełnomocnicy i osoby uprawnione do reprezentowania oferenta w bieżących czynnościach przetargowych

w przeciagu okresu roku, licząc do dnia przetargu zalegają/ty, pomimo wcześniejszego upomnienia, w podatkach i opłatach lokalnych należnych Gminie Baranów Sandomierski z jakiegokolwiek tytułu prawnego.

3. Podmiotami uprawnionymi do złożenia oferty w ramach przetargu są osoby fizyczne i prawne spełniające następujące warunki udziału w postępowaniu:

1) posiadają doświadczenie w budowie oraz eksploatacji elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych. Organizator wymaga, pod rygorem odrzucenia oferty, aby podmioty uczestniczące w przetargu wykazały, że w okresie ostatnich 5 lat licząc od dnia ogłoszenia niniejszego przetargu, wybudowały i oddały do użytkowania co najmniej dwie elektrownie fotowoltaiczne na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii lub Konfederacji Szwajcarskiej, dla których suma zainstalowanej mocy wynosi co najmniej 40 MWp. W celu przedstawienia posiadanego doświadczenia oferent zobowiązany jest wypełnić załącznik nr 4 do niniejszego Ogłoszenia.

Organizator za elektrownie oddane do użytku uznaje takie inwestycje, w stosunku do których zostały wydane decyzje o pozwoleniu na użytkowanie, a w przypadku inwestycji mających miejsce poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej — dokument równoważny lub o zbliżonym charakterze zgodnie z przepisami danego kraju; w przypadku braku konieczności uzyskania takiej decyzji zgodnie z prawem obowiązującym w miejscu inwestycji — od dnia rozpoczęcia eksploatacji elektrowni fotowoltaicznej. Przez elektrownie fotowoltaiczne nie uznaje się mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii. Organizator dopuszcza powołanie się na doświadczenie, które posiada oferent lub podmiot sprawujący kontrolę nad oferentem, wspólnik jednostki współzależnej oferenta, jednostka współzależna oferenta, jednostka zależna oferenta, jednostka stowarzyszona oferenta, jednostka podporządkowana oferentowi, jednostka powiązana oferenta w rozumieniu art. 3 ustawy o rachunkowości. Wykaz powinien zawierać lokalizację elektrowni (miejscowość, gmina, powiat, a w przypadku inwestycji mających miejsce poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej — ze wskazaniem miejscowości oraz odpowiedniej jednostki podziału administracyjnego danego kraju), wielkość powierzchni inwestycji, okres prowadzenia robót (licząc od dnia rozpoczęcia prac przygotowawczych do dnia uzyskania przez inwestycję decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a w przypadku inwestycji poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej — licząc wskazany okres zgodnie z przepisami właściwego kraju), moc zainstalowaną inwestycji, a w przypadku wykonania inwestycji przez podmiot nie będący oferentem — stopień i rodzaj powiązania wykonawcy z oferentem. Organizator dopuszcza możliwość wezwania oferentów do przedłożenia w wyznaczonym terminie dodatkowych dokumentów, w szczególności potwierdzających fakt wykonania inwestycji przez oferenta lub podmioty wymienione powyżej poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej.

2) posiadające zdolność finansową do realizacji zadania inwestycyjnego w kwocie co najmniej 200 000 000 zł. (słownie złotych: dwieście milionów 00/100). W celu potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności finansowej, Organizator wymaga załączenia do oferty:

a) informacji banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, której siedziba znajduje się na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej, potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, w okresie nie wcześniej niż miesiąc przed upływem terminu składania ofert.

Z informacji musi wynikać, że oferent posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 200 00 000,00 zł.,
lub

- b) poświadczonych przez audytora lub odpowiednio upoważnioną osobę rocznych sprawozdań finansowych oferenta za 2023 r. z których będzie wynikać, że dysponuje kapitałem i rezerwami o wartości co najmniej równej 200 000 000 zł., lub
- c) notarialnego poświadczenia podmiotu z tej samej grupy kapitałowej, którego siedziba znajduje się na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej, o posiadaniu kapitału na realizację zadania inwestycyjnego w kwocie co najmniej 200 000 000 zł.

Jeżeli z uzasadnionej przyczyny oferent nie może złożyć dokumentów dotyczących sytuacji finansowej wymaganych przez Organizatora, może złożyć inny dokument, który w wystarczający sposób potwierdzi spełnianie opisanego przez Organizatora warunku udziału w postępowaniu.

IV. SPOSÓB SPORZĄDZENIA I ZAWARTOŚĆ OFERTY:

Oferenta ma być sporządzona na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 3 do Ogłoszenia o przetargu i zawierać:

1. Dane oferenta: imię, nazwisko, adres zamieszkania osoby fizycznej lub nazwę firmy oraz jej siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna;
2. Datę sporządzenia oferty;
3. Wykaz oddanych do użytku elektrowni fotowoltaicznych, według wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do Ogłoszenia o przetargu;
4. Dokumenty, potwierdzające posiadanie zdolności finansowej na realizację zadania inwestycyjnego;
5. Oferowaną wysokość rocznego czynszu za dzierżawę każdego hektara docelowo zajętej powierzchni z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze;
6. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń wraz z oświadczeniem o niezaleganiu z płatnościami wobec Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, przygotowane wg wzoru określonego w załączniku nr 5 do Ogłoszenia o przetargu;
7. Kopię pełnomocnictwa (dotyczy to osób reprezentujących w przetargu osobę prawną lub fizyczną), tj. notarialnie potwierdzone pełnomocnictwo upoważniające do działania na każdym etapie postępowania przetargowego (oryginał dokumentu należy przedłożyć przy podpisaniu umowy);
8. Osoba fizyczna pozostając w związku małżeńskim - pisemne oświadczenie współmałżonka, wyrażające zgodę na uczestnictwie w przetargu, przy uczestnictwie tylko jednego z nich – na podstawie art. 37 ustawy z dnia 25 lutego 1964r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2019r., poz. 2086 ze zm.);
9. Ofertę i załączniki podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania oferenta;
10. Wszyskie podpisy złożone w ofercie winny być opatrzzone pieczęcią imienną osoby/osób składających podpis celem ich identyfikacji, a w razie jej braku czytelnym podpisem;

11. Wszystkie strony oferty powinny być związane w sposób trwały uniemożliwiający ich rozłączenie bez naruszenia integralności oferty;
12. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę/osoby podpisujące ofertę;
13. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane oświadczenia i dokumenty (w tym załączniki) bez wprowadzania do ich treści jakichkolwiek zmian lub zastrzeżeń ze strony oferenta;
14. wysokość oferowanej ceny na dzierżawę nieruchomości musi być podawana w PLN;
15. ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia dokumentów przetargowych ponosi oferent;
16. do oferty należy dodatkowo dołączyć wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk wpisu do ewidencji działalności gospodarczej - nie dotyczy osób nieprowadzących działalności gospodarczej.

V. SKŁADANIE I TRYB OTWARCIA OFERT:

1. Pisemne oferty należy składać, zgodnie z warunkami przetargu, na formularzu ofertowym (załącznik nr 3) w zamkniętej kopercie z opisem „Przetarg na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze. „Nie otwierać przed dniem **12.09.2024 r. do godz. 12:00**”.
2. Ofertę należy złożyć (osobiście lub listownie) w siedzibie Organizatora przetargu - Urząd Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, ul. Gen. L. Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski – Punkt Obsługi, **w terminie do dnia 12.09.2024 r. do godz. 12:00**.
3. Otwarcie ofert i kwalifikacja do dalszego etapu zgodnie z warunkami przetargu, **odbędzie się w dniu 12.09.2024 r. o godz. 12:30** w Urzędzie Miasta i Gminy Baranów Sandomierski przy ulicy Gen. Leopolda Okulickiego 1. Informacja z otwarcia ofert zostanie zamieszczona w BIP Urzędu Miasta i Gminy Baranów Sandomierski w zakładce Przetargi – Ogłoszenia. Zapoznanie się z dokumentami przez oferentów będzie możliwe po wcześniejszym uzgodnieniu zasad i terminu udostępnienia dokumentacji.
4. **W toku badania i oceny ofert Organizator przetargu może żądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub ich uzupełnienia.**
5. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert, to jest do dnia 12.09.2024 r. do godz. 11:30.
6. **Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania, ofert które:**
 - 1) zostały zgłoszone po wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie;
 - 2) nie zawierają danych i nie spełniają wymogów określonych w Rozdziale III i IV;
 - 3) nie zawierają daty sporządzenia oferty;
 - 4) nie zawierają wyrażonej kwotowo, oferowanej ceny za dzierżawę każdego hektara powierzchni stanowiącej przedmiot przetargu;
 - 5) nie zawierają załączników i dokumentów, o których mowa w Rozdziale IV;
 - 6) są nieczytelne, budzą wątpliwości, co do ich treści, rzetelności danych lub zawierają przeróbki i skreślenia;
 - 7) są ofertami warunkowymi;

7. Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą ofertę w oparciu o kryteria oceny ofert.

1) Kryteria oceny ofert:

- a) wysokość czynszu dzierżawnego netto, liczona jako zaproponowana kwota rocznego czynszu dzierżawnego za 1 ha powierzchni służącej funkcjonowaniu farmy fotowoltaicznej – waga kryterium 40 pkt.
 - b) posiadane przez oferenta doświadczenie w budowie i eksploatacji elektrowni fotowoltaicznych – waga kryterium 60 pkt.
- 2) Punkty będą przyznawane za każde z kryteriów oddzielnie, a następnie zostaną połączone. Za najbardziej korzystną zostanie uznana oferta mająca najwyższą sumę punktów za wszystkie kryteria.
 - 3) Podział punktów w ramach poszczególnych kryteriów, dokonywany będzie w następujący sposób, tj. ofercie o najwyższej wartości zgodnie z opisem danego kryterium, przyznana zostanie maksymalna liczba punktów, a każdej kolejnej ofercie zostanie przyzyskawkowana liczba punktów proporcjonalnie mniejsza, ustalona według poniższego algorytmu:

$$P = \frac{P_0}{P_{max}} \times X$$

gdzie:

- P – liczba punktów dla danego kryterium,
- P₀ – wartość oferty ocenianej,
- P_{max} – wartość oferty najkorzystniejszej,
- X – maksymalna liczba punktów za dane kryterium

- 4) W kryterium dotyczącym posiadanego doświadczenia, punktowane będą instalacje o łącznej mocy zainstalowanej powyżej 40MWp, co wynika z Rozdziału III, ust. 3 pkt 1 niniejszego ogłoszenia. Oferent, który udokumentuje wykonanie instalacji o sumarycznie największej mocy zainstalowanej, otrzymuje najwyższą ilość punktów. Pod uwagę w ramach przedmiotowego kryterium będą brane wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne wykonane na terenie krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej w okresie ostatnich 5 lat licząc od dnia ogłoszenia niniejszego przetargu.
- 5) W sytuacji, gdy po dokonaniu oceny spełnienia kryteriów poszczególnych ofert, co najmniej dwie oferty będą posiadały identyczną liczbę punktów i będą ofertami najkorzystniejszymi, Organizator wybierze ofertę tego oferenta, który zaoferuje wyższy czynsz dzierżawny.

VI. INFORMACJE DODATKOWE

1. Docelowa powierzchnia dzierżawy zajęta pod budowę elektrowni słonecznej, za którą oferent będzie zobowiązany płacić czynsz dzierżawny nie może być mniejsza niż 50 ha.
2. Docelowa powierzchnia obszaru, który zostanie zagospodarowany pod budowę elektrowni słonecznej, a tym samym docelowa powierzchnia dzierżawy, zostanie określona w oparciu o wykonany projekt techniczny budowy przedmiotowej inwestycji, w ten sposób, że

będzie obejmować w sposób zwarty te części nieruchomości, na których znajdować się będą elementy i urządzenia wchodzące w skład instalacji fotowoltaicznej, niezbędne do jej prawidłowego funkcjonowania, w tym drogi dojazdowe do elektrowni, drogi wewnętrzne i inne urządzenia. W przypadku zajęcia części udostępnionego obszaru, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wiążącego Dzierżawcę uzgodnienia sposobu zagospodarowania udostępnionego obszaru, w taki sposób aby pozostała jego część mogła zostać efektywnie i racjonalnie zagospodarowana na inne cele.

3. Oferent który wygra przetarg, zobowiązany będzie przed podpisaniem przedwstępnej umowy dzierżawy, objętych przetargiem gruntów, do wniesienia Organizatorowi zabezpieczenia właściwej realizacji zadania w wysokości 500 000,00 zł. (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) w formie pieniężnej.
4. Zabezpieczenie ulega przepadkowi w przypadku wycofania się oferenta z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po jego stronie. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarza czy finansowa oferenta nie leżącej po jego stronie, chyba że wynika z zewnętrznej, niezależnej od oferenta sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG, takiej przyczyny nie stanowi też sytuacja, gdy uzyskane warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla nieruchomości objętej przetargiem będą mniejsze niż 35 MWp, pod warunkiem że wnioskowano o moc większą lub równą 35 MWp. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na oferencie.
5. Zwrotu zabezpieczenia po podpisaniu właściwej umowy dzierżawy, dokonuje się zgodnie z jej zapisami – wzór umowy stanowi załącznik nr 6 do niniejszego ogłoszenia.
6. Przedmiot dzierżawy nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, ani parku krajobrazowego, prawa do niego nie są przedmiotem sporu, a nadto nie zostały wszczęte postępowania administracyjne i sądowe oraz nie toczą się o niego żadne spory, a szczególnie nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o restytucję poprzedniego stanu prawnego.
7. Wydzierżawiający zobowiązuje się, że w terminie 90 dni od zgłoszenia przez Dzierżawcę gotowości do zawarcia właściwej Umowy dzierżawy, przedmiot dzierżawy będzie wolny od obciążeń innymi umowami dzierżawy, jednocześnie zapewnia, że korzystanie z nieruchomości do tego momentu, nie będzie kolidować z procesem administracyjnym uzyskania zgody na realizację inwestycji.
8. Oferent, który wygra przetarg, zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, o miejscu i terminie zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do podpisania umowy w terminie wyznaczonym przez Urząd Miasta i Gminy w Baranowie Sandomierskim, pod rygorem odrzucenia złożonej oferty.
9. Od momentu zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, do momentu rozpoczęcia, realizacji inwestycji, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu opłaty rezerwacyjnej za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni. W pierwszym okresie, liczonym od dnia podpisania niniejszej umowy do 31 grudnia 2025 r., wskazana opłata wynosić będzie 1200 zł netto za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, w drugim okresie, liczonym od 1 stycznia do 31 grudnia 2026 r. wynosić będzie 2000 zł netto, w roku 2027 wynosić będzie 3000 zł netto, w roku 2028 wynosić będzie 4000 zł netto, i z każdym kolejnym okresem jej trwania, obejmującym kolejny rok kalendarzowy, ulegać będzie dalszemu, analogicznemu zwiększeniu o 1000 zł netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, zgodnie z przedstawionym wyżej schematem. Do opłaty rezerwacyjnej dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).

10. Pierwsza płatność z tytułu opłaty rezerwacyjnej dokonana będzie na dzień podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, kolejne płatności dokonywane będą za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.
11. Od momentu podpisania właściwej umowy dzierżawy do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, czynsz dzierżawny płatny będzie w wysokości odpowiadającej obowiązującej na dzień podpisania niniejszej umowy stawki opłaty rezerwacyjnej. Waloryzacja stawki czynszu, w kolejnych latach, do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, tj. momentu płatności pełnej stawki czynszu ustalonej w wyniku przetargu i zwaloryzowanej zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 3 niniejszej umowy, następować będzie poprzez zwiększenie jego wartości o 1000 zł netto co rok.
12. Od momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny za każdy hektar powierzchni służącej funkcjonowaniu elektrowni słonecznej, tj. obszar, na którym zlokalizowane są panele fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, służącą do wytwarzania, magazynowania i przesyłu energii oraz monitorowania, zarządzania i zabezpieczenia instalacji, drogi dojazdowe do instalacji oraz obszar znajdujący się w obrębie dzierżawionych działek, który na skutek realizacji inwestycji nie nadaje się do dalszego racjonalnego wykorzystania, z zastrzeżeniem, że docelowa powierzchnia dzierżawionych gruntów nie może być mniejszej niż 50 ha. Dzierżawca rozpocznie płatność pełnego czynszu dzierżawnego ustalonego w wyniku przetargu od momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianego jako wejście w teren celem realizacji robót budowlanych. W roku rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego, czynsz ten będzie płatny w wysokości ustalonej w wyniku przetargu stawki czynszu, proporcjonalnie do pozostałego do końca roku okresu, licząc od terminu rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianej jak wyżej, w terminie do 31 października, roku, w którym to rozpoczęcie nastąpiło.
13. Pierwszy czynsz dzierżawny, zostanie zwaloryzowany o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja), liczony wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS, za pełne, kolejne lata kalendarzowe zaczynając od roku zawarcia umowy przedwstępnej do roku poprzedzającego rok rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT). Kolejne płatności nastąpią za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.
14. Umowa dzierżawy, na żądanie Dzierżawcy i na jego koszt, może zostać zawarta przed Notariuszem oraz może zostać ujawniona w księdze wieczystej.
15. Wydzierżawiający oczekuje, że podmiot zarządzający Przedmiotową Nieruchomością – tj. podmiot realizujący zobowiązania finansowe z tytułu umowy dzierżawy wobec Samorządu Gminy Baranów Sandomierski, z dniem rozpoczęcia realizacji inwestycji, będzie miał swoją siedzibę na terenie Gminy Baranów Sandomierski. Do czasu ustanowienia siedziby na wskazanym terenie Dzierżawcę obowiązująco będzie zwiększona stawka czynszu dzierżawnego o kwotę 1500,00 zł (netto) plus podatek od towarów i usług (VAT) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni. Powyższa kwota liczona będzie proporcjonalnie za okres, od dnia zawarcia umowy do dnia ustanowienia siedziby. Każdorazowa likwidacja siedziby, podmiotu zarządzającego przedmiotową nieruchomością, znajdującej się na terenie Gminy Baranów Sandomierski, bądź przeniesienie jej na teren innej gminy, skutkować będzie zwiększeniem stawki czynszu dzierżawnego o wskazaną wyżej kwotę 1500,00 zł (netto) plus VAT za każdy hektar dzierżawionej powierzchni, do czasu wznowienia jej działalności na terenie Gminy Baranów Sandomierski.
16. Integralną częścią ogłoszenia jest treść przedwstępnej umowy dzierżawy, stanowiącej Załącznik nr 6 do niniejszego ogłoszenia.

VII. NIEKTÓRE ISTOTNE WARUNKI DZIERŻAWY:

- 1) Dzierżawca winien zagospodarować i użytkować przedmiot dzierżawy w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na przedmiocie dzierżawy. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca będzie zobowiązany do ich naprawienia lub odtworzenia we własnym zakresie i na własny koszt;
- 2) Dzierżawca będzie zobowiązany do przeniesienia na własny koszt 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 będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na przedmiocie dzierżawy i innych zaleceń służb porządkowych, w tym do wykaszania przedmiotu dzierżawy na całej powierzchni dzierżawy;
- 4) Dzierżawca winien ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Dzierżawca winien zabezpieczyć przedmiot dzierżawy przed dostępem do niego osób trzecich. Funkcjonowanie wykonanej na przedmiocie dzierżawy inwestycji nie może stanowić zagrożenia dla osób i mienia;
- 5) Wydzierżawiający 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;
- 6) Dzierżawca, poza czynszem dzierżawnym, obowiązany będzie 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 budowa, a następnie użytkowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego;
- 8) Dzierżawca zobowiązany będzie przed rozpoczęciem inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych;
- 9) Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na przedmiocie dzierżawy;
- 10) Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości;
- 11) Wszystkie koszty związane, np.: z podziałem geodezyjnym, wpisami w księdze wieczystej, kosztami wyłączenia gruntów z produkcji, obciążają Dzierżawcę.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. O wyniku przetargu komisja przetargowa powiadomi wszystkich oferentów na piśmie. Informacja o wyniku przetargu zostanie wywieszona do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Baranowie Sandomierskim i BIP, na okres 7 dni, a po upływie tego terminu wybrany oferent zostanie pisemnie wezwany do wniesienia zabezpieczenia i zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, w terminie

wyznaczonym w wezwaniu, nie dłuższym niż 14 dni od otrzymania wezwania. W przypadku nie przystąpienia oferenta, bez usprawiedliwienia, którego oferta uznana została za najkorzystniejszą, do zawarcia przedwstępnej umowy w wyznaczonym terminie, jego oferta ulega odrzuceniu.


2. **Wydanie nieruchomości przez organizatora przetargu nastąpi w dniu podpisania Umowy i zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.**
3. Organizator zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu na każdym jego etapie
4. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła żadna oferta lub jeżeli żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaferował ceny wyższej od wywoławczej, a także gdy Komisja Przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
6. W przypadku nie przystąpienia przez oferenta do podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy Organizator zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu lub wyboru kolejnej oferty z listy rankingowej złożonych ofert.

Więcej informacji w przedmiotowej sprawie można uzyskać w Referacie Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego: osobiście lub telefonicznie – pod nr tel.15 811 85 81 w. 122 i 127, w godzinach pracy Urzędu oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej adres e-mail urzed@baranowsandomierski.pl.

Załączniki:

1. Załączniki nr 1 i 2 - zarys graficzny przedmiotu przetargu;
2. Załącznik nr 3 - Formularz ofertowy;
3. Załącznik nr 4 - Wykaz oddanych do użytku instalacji fotowoltaicznych;
4. Załącznik nr 5 - Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń wraz z oświadczeniem o niezaleganiu z płatnościami wobec Miasta i Gminy Baranów Sandomierski;
5. Załącznik nr 6 - wzór umowy dzierżawy.

Burmistrz Miasta i Gminy
Baranów Sandomierski



BURMISTRZ
Marek Mazur

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu przyjętego Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski nr 131/2024 z dnia 07.08.2024r.



Przedmiotowe nieruchomości w sposób poglądowy przedstawia zarys graficzny. Zarys nie jest dokumentem geodezyjnym, dlatego też w przypadku rozbieżności pomiędzy zarysem graficznym, a stanem faktycznym dzierzawionej nieruchomości, nie może stanowić podstawy do zgłaszania roszczeń w stosunku do Organizatora przetargu.

Załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu przyjętego Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski nr 131/2024 z dnia 07.08.2024r.



Przedmiotowe nieruchomości w sposób poglądowy przedstawia zarys graficzny. Zarys nie jest dokumentem geodezyjnym, dlatego też w przypadku rozbieżności pomiędzy zarysem graficznym, a stanem faktycznym dzierzawionej nieruchomości, nie może stanowić podstawy do zgłaszania roszczeń w stosunku do Organizatora przetargu

.....
(imię i nazwisko/ nazwa adres oferenta)

Tel.

Fax.

e-mail.....

FORMULARZ OFERTOWY

W nawiązaniu do ogłoszenia o I-szym pisemnym, ofertowym, nieograniczonym przetargu na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, powierzchni służącej funkcjonowaniu elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze, oferuję/my wysokość rocznego czynszu za dzierżawę każdego hektara docelowo zajętej na ten cel powierzchni, z zastrzeżeniem, że docelowa powierzchnia dzierżawionych gruntów nie może być mniejsza niż 50 ha, w wysokości:

..... PLN netto za 1 ha docelowo zajętej powierzchni

słownie:

..... PLN brutto za 1 ha docelowo zajętej powierzchni

słownie:

Do oferty załączamy:

- Wykaz oddanych do użytku instalacji fotowoltaicznych
- Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń wraz z oświadczeniem o niezaleganiu z płatnościami wobec Miasta i Gminy Baranów Sandomierski,

.....
.....

Jestem świadomy/ świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Miejscowość, dnia

(czytelny podpis)

.....
(imię i nazwisko/ nazwa adres oferenta)

Tel.

Fax.

e-mail.....

OŚWIADCZENIE

WYKAZ ODDANYCH DO UŻYTKU ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH

W nawiązaniu do ogłoszenia o I-szym pisemnym, ofertowym, nieograniczonym przetargu na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, powierzchni służącej funkcjonowaniu elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze, oświadczam, że w okresie ostatnich 5-ciu lat, licząc od dnia ogłoszenia niniejszego przetargu, wybudowałem i oddałem do użytkowania, następujące instalacje elektrowni słonecznych z ogniw fotowoltaicznych:

Lp.	Przedmiot – opis elektrowni fotowoltaicznej, lokalizacja	Moc	Data oddania do użytkowania	Uwagi
1				
2				
3				
4				

Jestem świadomy/ świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Miejscowość, dnia

(czytelny podpis)

.....
(imię i nazwisko/ nazwa adres oferenta)

Tel.

Fax.

e-mail.....

OŚWIADCZENIE

W nawiązaniu do ogłoszenia o I-szym pisemnym, ofertowym, nieograniczonym przetargu na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, powierzchni służącej funkcjonowaniu elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze, oświadczam, że:

1. zapoznałem/am się z warunkami przetargu wynikającymi z ogłoszenia o przetargu z dnia 07.08.2024r., na dzierżawę na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze, i przyjmuję je bez zastrzeżeń.
2. Aktualnie, jak również w przeciągu okresu ostatniego roku, licząc do dnia przetargu, nie zalegam, jak również reprezentowana przeze mnie osoba prawna, ani członkowie jej zarządu, nie zalegają z płatnościami wobec Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, z jakiegokolwiek tytułu prawnego

Jestem świadomy/ świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Miejscowość, dnia

(czytelny podpis)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

NR

zawarta w dniu między Gminą Baranów Sandomierski, reprezentowaną przez, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”, a

....., reprezentowaną przez, zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§ 1. Wydzierżawiający i Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć właściwą umowę dzierżawy, na wezwanie Dzierżawcy, nie później jednak niż do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianej jako wejście w teren celem realizacji robót budowlanych.

§ 2. Wraz z zawarciem właściwej umowy dzierżawy, do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji, jeśli okres ten będzie dłuższy niż 6 miesięcy, Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę poddzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami na warunkach obowiązujących w dotychczasowej umowie dzierżawy.

§ 3. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydzierżawiającego o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji, nie później niż trzy miesiące przed tym terminem.

§ 4. Od momentu zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, do momentu rozpoczęcia, realizacji inwestycji, rozumianego jak wyżej, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu opłaty rezerwacyjnej za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni. W pierwszym okresie, liczonym od dnia podpisania niniejszej umowy do 31 grudnia 2025 r., wskazana opłata wynosić będzie 1200 zł netto za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, w drugim okresie, liczonym od 1 stycznia do 31 grudnia 2026 r. wynosić będzie 2000 zł netto, w roku 2027 wynosić będzie 3000 zł netto, w roku 2028 wynosić będzie 4000 zł netto, i z każdym kolejnym okresem jej trwania, obejmującym kolejny rok kalendarzowy, ulegać będzie dalszemu, analogicznemu zwiększeniu o 1000 zł. netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, zgodnie z przedstawionymi wyżej zasadami. Do opłaty rezerwacyjnej dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).

§ 5. Pierwsza płatność z tytułu opłaty rezerwacyjnej dokonywana jest na dzień podpisania niniejszej umowy przedwstępnej, kolejne płatności nastąpią za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.

§ 6. Zabezpieczenie, o którym mowa w Rozdziale VI ust. 3 Ogłoszenia o przetargu z dnia 07.08.2024r., ulega przepadkowi w sytuacji gdy Dzierżawca wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy nie stanowi przyczyny nie leżącej po jego stronie, chyba że wynika z zewnętrznej, niezależnej od Dzierżawcy sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG, takiej przyczyny nie stanowi też sytuacja, gdy uzyskane warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla nieruchomości objętej przetargiem będą mniejsze niż 35 MWp, pod warunkiem że wnioskowano o moc większą lub równą 35 MWp. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy.

§ 7. Niniejsza umowa stanowi podstawę do wystąpienia do odpowiedniego operatora sieci elektroenergetycznej o warunki przyłączenia do sieci dystrybucji energii elektrycznej.

§ 8. Dzierżawca oświadcza, iż w przypadku unieważnienia prawomocnym wyrokiem sądowym przetargu na podstawie którego została zawarta niniejsza umowa lub w przypadku unieważnienia niniejszej przedwstępnej umowy dzierżawy, zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego wszelkich roszczeń związanych z zawarciem tejże umowy, w szczególności związanych z poniesionymi nakładami w czasie jej trwania.

§ 9. Umowa dzierżawy będzie miała treść zasadniczo zgodną z poniższą treścią:

„UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI”

§ 1 STRONY

1. Niniejsza umowa dzierżawy w dalszej części zwana jest „Umową” .
2. Gmina Baranów Sandomierski w dalszej części niniejszej Umowy zwana jest „Wydierżawiającym”.
3.
z siedzibą:, w dalszej części niniejszej Umowy zwany jest „Dzierżawcą”.
4. Wydierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami, a pojedynczo Stroną.

§ 2 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

1) jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie

L.p.	Położenie	Oznaczenie	Powierzchnia (ha)	Użytek	Księga wieczysta
1.	Dąbrowica	cz. dz. ewid. 3975	0,57	ŁV, PsVI	TB1T/00074927/4
2.		3977	1,7586	RV, Ws	TB1T/00035865/6
3.		3978	2,0978	RV	
4.		3979	2,0637	Ws, RV	
5.		3980	2,0786	RV	
7		3986	1,7483	RV	
8		3987	2,0949	RV	
9		3988	1,2167	RV	
10		3989	2,765	PsVI, RV	
11		3992/2	4,803	PsVI, RV	
12		cz. dz. ewid. 3993	6,98	ŁV, PsVI, PsIV, LzV	
		3981	3,4519	RV	
13		4082	4,2156	PsVI, RV	
14		4027/2	10,251	ŁV	
15		4026/2	9,8839	PsVI, ŁV	
16		4024	1,547	ŁV	
17	Siedleszczany	784	14,8172	RV	TB1T/00053562/4
18	Suchorzów	2062	8,3198	RV	TB1T/000/53246/3
19		2049	4,3237	ŁV	TB1T/00036844/0
20.		2080	1,021	RV	
	Łączna powierzchnia		86,0077		

- 2) wydzierżawia na rzecz Dzierżawcy nieruchomość opisaną w punkcie 1) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”; zaznaczoną kolorem niebieskim 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 ze stanem rzeczywistym;
- 5) dział III oraz IV ksiąg wieczystych, o których mowa w punkcie 1) powyżej, nie wykazuje obciążeń;
- 6) Przedmiotowa Nieruchomość, według wiedzy Wydierżawiającego, 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 postępowania administracyjne lub sądowe, ani nie toczą się o nią spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone 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 RV, PsVI, PsIV, ŁV, LzV, Ws.
- 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 (dwudziestu dziewięciu) lat i 11 (jedenastu) miesięcy, w celu realizacji inwestycji, tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze;
- 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) jest świadomy dostępności i stanu linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

§ 3 OBOWIĄZKI I PRAWA 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, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze na Przedmiotowej Nieruchomości i jest świadomy wszelkich konsekwencji związanych z ich umiejscowieniem 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, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń;
3. Wyzierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy. Wyzierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę o terminie planowanej kontroli w terminie 5 dni roboczych przed jej przeprowadzeniem.
4. Dzierżawcy służyć będzie prawo ujawnienia faktu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości w księgach wieczystych, po wcześniejszym zgłoszeniu zamiaru dokonania takiej czynności Wyzierżawiającemu.
5. Niniejsza umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, a w szczególności prawa budowlanego.
6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, przenieść praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, 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 infrastruktury towarzyszącej.
10. Planowana inwestycja oraz późniejsza działalność Dzierżawcy ma 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 na którym były prowadzone roboty i teren wokół realizowanej inwestycji, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu oraz wypłacić odszkodowania za ewentualne zniszczenia np. zasiewów i związane z tymi działaniami konieczne nakłady i wkład pracy Wyzierżawiającego wymagane dla przywrócenia stanu pierwotnego. Zakres i wartość prac, jak również wysokość ewentualnego odszkodowania zostanie ustalona przez Strony w drodze odrębnego porozumienia.
12. Dzierżawca zobowiązany będzie do przystąpienia na zaproszenie Wyzierżawiającego do spółdzielni energetycznej, zdefiniowanej ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2023, poz. 1436, ze 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/melioracyjnych znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych i zarządców przedmiotowej infrastruktury.
4. Dzierżawca ma obowiązek wykaszania terenów zielonych na całej powierzchni przedmiotu dzierżawy, przynajmniej raz w roku, w terminie do końca lipca.
5. Dzierżawca ma obowiązek osuwania zakrzaczeń porastających rowy będące własnością i w zarządzie Wydierżawiającego, przylegające do Przedmiotowej Nieruchomości.
6. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć Przedmiotową Nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
7. Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych Przedmiotowej Nieruchomości.
8. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, Wydierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela.
9. Wydierżawiający 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.
10. 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 lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości **(słownie:**) **złotych rocznie netto za każdy hektar zajętej powierzchni**, (tj. obszar na którym zlokalizowane są panele fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, służącą do wytwarzania, magazynowania i przesyłu energii oraz monitorowania, zarządzania i zabezpieczenia instalacji, drogi dojazdowe do instalacji oraz obszar znajdujący się w obrębie dzierżawionych działek, który na skutek realizacji inwestycji nie nadaje się do dalszego racjonalnego i efektywnego wykorzystania na inne cele). Dzierżawca rozpocznie płatność pełnego czynszu dzierżawnego ustalonego w wyniku przetargu od momentu **rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianego jako wejście w teren celem realizacji robót budowlanych**. Od momentu podpisania niniejszej umowy dzierżawy do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, czynsz dzierżawny płatny będzie w wysokości odpowiadającej obowiązującej na dzień podpisania niniejszej umowy stawki opłaty rezerwacyjnej. Waloryzacja stawki czynszu, w kolejnych latach, do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, tj. momentu płatności pełnej stawki czynszu ustalonej w wyniku

- przetargu i zwaloryzowanej zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 3 niniejszej umowy, następować będzie poprzez zwiększenie jego wartości o 1000 zł netto, rocznie za każdy hektar objętej umową dzierżawy powierzchni.
2. W roku rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego, czynsz ten będzie płatny w wysokości ustalonej w wyniku przetargu stawki czynszu, proporcjonalnie do pozostałego do końca roku okresu, licząc od terminu **rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianej jak wyżej**, w terminie do 31 października roku, w którym to rozpoczęcie nastąpiło .
 3. Pierwszy czynsz dzierżawny, zostanie zwaloryzowany o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja), liczony wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS, za pełne, kolejne lata kalendarzowe zaczynając od roku zawarcia umowy przedwstępnej do roku poprzedzającego rok rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
 4. **Kolejne płatności czynszu dzierżawnego nastąpią za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.**
 5. Płatność czynszu dzierżawnego będzie dokonywana w drodze przelewu na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy. Wydierżawiający potwierdzi wysokość czynszu w wystawionej fakturze VAT.
 6. Wydierżawiający oczekuje, że podmiot zarządzający Przedmiotową Nieruchomością – tj. podmiot realizujący zobowiązania finansowe z tytułu przedmiotowej umowy wobec Samorządu Gminy Baranów Sandomierski, z dniem rozpoczęcia realizacji inwestycji, o której mowa punkcie 1 niniejszej umowy, będzie miał swoją siedzibę na terenie Gminy Baranów Sandomierski. Do czasu ustanowienia siedziby na wskazanym terenie Dzierżawcę obowiązuje zwiększona stawka czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 tegoż paragrafu, o kwotę 1500,00 zł (netto) plus podatek od towarów i usług (VAT) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni. Powyższa kwota liczona będzie proporcjonalnie za okres, od dnia zawarcia umowy do dnia ustanowienia siedziby. Każdorazowa likwidacja siedziby podmiotu zarządzającego Przedmiotową Nieruchomością znajdującą się na terenie Gminy Baranów Sandomierski, bądź przeniesienie jej na teren innej gminy, skutkować będzie zwiększeniem stawki czynszu dzierżawnego o wskazaną wyżej kwotę 1500,00 zł (netto) plus VAT za każdy hektar dzierżawionej powierzchni, do czasu wznowienia jej działalności na terenie Gminy Baranów Sandomierski.
 7. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszanym przez Prezesa GUS. Wydierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wydierżawiającego - Gmina Baranów Sandomierski wnr
Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wydierżawiającego.
 8. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, właściwe dla transakcji handlowych.
 9. W przypadku zalegania z zapłatą czynszu, podatku od nieruchomości czy innych opłat na rzecz Wydierżawiającego przez okres powyżej 3 m-cy, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydierżawiający zobowiązany jest uprzedzić o tym fakcie Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i innych ww. należności.
 10. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.

11. 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, jak również nie podlegają zwrotowi po zakończeniu niniejszej umowy.

§ 6 ZABEZPIECZENIE

1. Wyzierżawiający potwierdza, że Dzierżawca wniósł zabezpieczenie w wysokości 500 000,00 (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100), w formie określonej w dokumentacji przetargowej.
2. Zabezpieczenie może ulec przepadkowi na rzecz Wyzierżawiającego, a umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy Dzierżawca, wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy nie stanowi przyczyny nie leżącej po jego stronie, chyba że wynika z zewnętrznej, niezależnej od Dzierżawcy sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG, takiej przyczyny nie stanowi też sytuacja, gdy uzyskane warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla nieruchomości objętej przetargiem będą mniejsze niż 35 MWp, pod warunkiem że wnioskowano o moc większą lub równą 35 MWp. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy.
3. Strony ustalają, że:
 - 1) zwolnienie zabezpieczenia w wysokości 500 000,00 (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) nastąpi po dniu oddania inwestycji do użytku, nie wcześniej jednak niż przed dniem przedłożenia przez Dzierżawcę zabezpieczenia roszczeń Wyzierżawiającego w kwocie stanowiącej iloczyn zajętej powierzchni w hektarach, wskazanej w § 2 ust. 1 lit. 1) niniejszej umowy i kwoty 30 000,00 (słownie złotych: trzydziestu tysięcy), w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.
 - 2) kwota gwarancji będzie waloryzowana, raz na pięć lat o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za kolejne lata (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Zwaloryzowana kwota gwarancji będzie podstawą kolejnej waloryzacji. Pierwsza waloryzacja gwarancji nastąpi w miesiącu lutym w roku, w którym upłynie 5 lat od jej wniesienia,
 - 3) Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, na kolejny okres na 30 dni przed upływem obowiązującej gwarancji. W sytuacji nie przedłożenia takiej gwarancji Dzierżawca zostanie wezwany do jej uzupełnienia w terminie 14 dni. Przerwanie ciągłości wniesionego zabezpieczenia gwarancyjnego skutkować będzie zwiększeniem obowiązującej w danym okresie stawki czynszu dzierżawnego o 30%, do momentu przedłożenia zwaloryzowanej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, na kolejny okres. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, ma obowiązywać do momentu zwrotnego przekazania Wyzierżawiającemu nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym.
4. Wyzierżawiający ma prawo skorzystania z wyżej wymienionego zabezpieczenia w przypadku braku płatności przez Dzierżawcę czynszu lub podatku od nieruchomości, w przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana, a także pogorszeniem Przedmiotowej Nieruchomości, w celu naprawy szkód.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4 Dzierżawca, zobowiązany jest w terminie 30 dni, uzupełnić wysokość zabezpieczenia do wysokości określonej w ust. 3 pkt 1, pod rygorem zwiększeniem obowiązującej stawki czynszu dzierżawnego o 30%.

§ 7 OKRES DZIERŻAWY I WYPOWIEDZENIA

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 29 (dwudziestu dziewięciu) lat i 11 (jedenastu) miesięcy, 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. Wcześniejsze rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego nastąpić w trybie natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia warunków umowy przez Dzierżawcę, w tym:
 - 1) zalegania z zapłatą czynszu, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 2) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
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, umowa ulega rozwiązaniu, a zabezpieczenie zwrotowi zgodne z zapisem §6 ust. 3.

§ 8 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

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

§ 9 WSPÓLDZIAŁANIE

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości, w tym zapewni sobie dojazd do działek/terenów będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. 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.
3. 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).

§ 10 POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego oraz wydać Wydierżawiającemu 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.
2. Po wygaśnięciu Umowy dzierżawy Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy – za odpłatnością równoważącą rocznego czynszu dzierżawnego - nie dłużej niż 12 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Czynsz dzierżawny będzie należny proporcjonalnie za okres korzystania z przedmiotu dzierżawy.
3. Przekazanie Nieruchomości nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 11 KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, że okoliczności oraz treść niniejszej Umowy stanowią tajemnicę, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą Dzierżawcy lub gdy obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostaną powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej współpracy, Strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystać w inny sposób lub udostępnić innym osobom w trakcie obowiązywania ani po wygaśnięciu tej Umowy, chyba, że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 12 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. Dzierżawca oświadcza, iż w przypadku stwierdzenia unieważnienia przetargu na podstawie którego została zawarta niniejsza umowa dzierżawy lub w przypadku jej unieważnienia prawomocnym wyrokiem sądowym, zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego wszelkich roszczeń związanych z zawarciem tejże umowy, w szczególności związanych z poniesionymi nakładami w czasie jej trwania.
5. Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 kodeksu cywilnego.
6. 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.
7. 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.

8. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
9. Sporządzono siedem egzemplarzy niniejszej Umowy, w tym: po dwa dla każdej ze Stron, jeden dla Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu Wydział VI Ksiąg Wieczystych, jeden dla Starostwa Powiatowego w Tarnobrzegu Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami i jeden dla Urzędu Skarbowego w Tarnobrzegu.

Dzierżawca

Wydzierżawiający

KLAUZULA INFORMACYJNA

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), publ. Dz. Urz. UE L Nr 119, s. 1 informujemy, iż:

- 1) Administratorem danych osobowych osób uprawnionych do zawarcia Umowy jest Urząd Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z siedzibą przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski, reprezentowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski;
- 2) W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail: inspektor@cbi24.pl;
- 3) Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umów a także – w zakresie prawnie usprawiedliwionego interesu administratora – w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z umowy;
- 4) Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach odrębnych, w tym przepisów archiwalnych;
- 5) Podstawą prawną przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit. b) ww. rozporządzenia;
- 6) Odbiorcami danych będą podmioty, które na podstawie zawartych umów przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora.

Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:

- dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych, a także - w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych i prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- wniesienia skargi do organu nadzorczego w przypadku gdy przetwarzanie danych odbywa się z naruszeniem przepisów powyższego rozporządzenia, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy cywilnoprawnej. Osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania. Konsekwencją niepodania danych osobowych jest brak możliwości zawarcia umowy.

Ponadto informujemy, iż w związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych nie podlega Pan/Pani decyzjom, które się opierają wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu, o czym stanowi art. 22 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.

PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

NR

zawarta w dniu między Gminą Baranów Sandomierski, reprezentowaną przez, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”, a

....., zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§ 1. Wydzierżawiający i Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć właściwą umowę dzierżawy, na wezwanie Dzierżawcy, nie później jednak niż do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianej jako wejście w teren celem realizacji robót budowlanych.

§ 2. Wraz z zawarciem właściwej umowy dzierżawy, do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji, jeśli okres ten będzie dłuższy niż 6 miesięcy, Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę poddzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami na warunkach obowiązujących w dotychczasowej umowie dzierżawy.

§ 3. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydzierżawiającego o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji, nie później niż trzy miesiące przed tym terminem.

§ 4. Od momentu zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, do momentu rozpoczęcia, realizacji inwestycji, rozumianego jak wyżej, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu opłaty rezerwacyjnej za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni. W pierwszym okresie, liczonym od dnia podpisania niniejszej umowy do 31 grudnia 2025 r., wskazana opłata wynosić będzie 1200 zł netto za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, w drugim okresie, liczonym od 1 stycznia do 31 grudnia 2026 r. wynosić będzie 2000 zł netto, w roku 2027 wynosić będzie 3000 zł netto, w roku 2028 wynosić będzie 4000 zł netto, i z każdym kolejnym okresem jej trwania, obejmującym kolejny rok kalendarzowy, ulegać będzie dalszemu, analogicznemu zwiększeniu o 1000 zł. netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, zgodnie z przedstawionymi wyżej zasadami. Do opłaty rezerwacyjnej dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).

§ 5. Pierwsza płatność z tytułu opłaty rezerwacyjnej dokonywana jest na dzień podpisania niniejszej umowy przedwstępnej, kolejne płatności nastąpią za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.

§ 6. Zabezpieczenie, o którym mowa w Rozdziale VI ust. 3 Ogłoszenia o przetargu z dnia 07.08.2024r., ulega przypadkowi w sytuacji gdy Dzierżawca wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy nie stanowi przyczyny nie leżącej po jego stronie, chyba że wynika z zewnętrznej, niezależnej od Dzierżawcy sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG, takiej przyczyny nie stanowi też sytuacja, gdy uzyskane warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla nieruchomości objętej przetargiem będą mniejsze niż 35 MWp, pod warunkiem że wnioskowano o moc większą lub równą 35 MWp. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy.

§ 7. Niniejsza umowa stanowi podstawę do wystąpienia do odpowiedniego operatora sieci elektroenergetycznej o warunki przyłączenia do sieci dystrybucji energii elektrycznej.

§ 8. Dzierżawca oświadcza, iż w przypadku unieważnienia prawomocnym wyrokiem sądowym przetargu na podstawie którego została zawarta niniejsza umowa lub w przypadku unieważnienia niniejszej przedwstępnej umowy dzierżawy, zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego wszelkich roszczeń związanych z zawarciem tejże umowy, w szczególności związanych z poniesionymi nakładami w czasie jej trwania.

§ 9. Umowa dzierżawy będzie miała treść zasadniczo zgodną z poniższą treścią:

„UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI”

§ 1 STRONY

1. Niniejsza umowa dzierżawy w dalszej części zwana jest „Umową” .
2. Gmina Baranów Sandomierski w dalszej części niniejszej Umowy zwana jest „Wydierżawiającym”.
3.
z siedzibą:, w dalszej części niniejszej Umowy zwany jest „Dzierżawcą”.
4. Wydierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami, a pojedynczo Stroną.

**§ 2 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY,
OPIS NIERUCHOMOŚCI**

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

1) jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie

L.p.	Położenie	Oznaczenie	Powierzchnia (ha)	Użytek	Księga wieczysta
1.	Dąbrowica	cz. dz. ewid. 3975	0,57	ŁV, PsVI	TB1T/00074927/4
2.		3977	1,7586	RV, Ws	TB1T/00035865/6
3.		3978	2,0978	RV	
4.		3979	2,0637	Ws, RV	
5.		3980	2,0786	RV	
7		3986	1,7483	RV	
8		3987	2,0949	RV	
9		3988	1,2167	RV	
10		3989	2,765	PsVI, RV	
11		3992/2	4,803	PsVI, RV	
12		cz. dz. ewid. 3993	6,98	ŁV, PsVI,PsIV, LzV	
		3981	3,4519	RV	
13		4082	4,2156	PsVI, RV	
14		4027/2	10,251	ŁV	
15		4026/2	9,8839	PsVI, ŁV	
16		4024	1,547	ŁV	
17	Siedleszczany	784	14,8172	RV	TB1T/00053562/4
18	Suchorzów	2062	8,3198	RV	TB1T/000/53246/3
19		2049	4,3237	ŁV	TB1T/00036844/0
20.		2080	1,021	RV	
	Łączna powierzchnia		86,0077		

- 2) wydzierżawia na rzecz Dzierżawcy nieruchomość opisaną w punkcie 1) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”; zaznaczoną kolorem niebieskim 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 ze stanem rzeczywistym;
- 5) dział III oraz IV ksiąg wieczystych, o których mowa w punkcie 1) powyżej, nie wykazuje obciążeń;
- 6) Przedmiotowa Nieruchomość, według wiedzy Wydierżawiającego, 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 postępowania administracyjne lub sądowe, ani nie toczą się o nią spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone 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 RV, PsVI, PsIV, łV, LzV, Ws.
- 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 (dwudziestu dziewięciu) lat i 11 (jedenastu) miesięcy, w celu realizacji inwestycji, tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze;
- 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) jest świadomy dostępności i stanu linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

§ 3 OBOWIĄZKI I PRAWA 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, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze na Przedmiotowej Nieruchomości i jest świadomy wszelkich konsekwencji związanych z ich umiejscowieniem 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, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń;
3. Wyzierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy. Wyzierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę o terminie planowanej kontroli w terminie 5 dni roboczych przed jej przeprowadzeniem.
4. Dzierżawcy służyć będzie prawo ujawnienia faktu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości w księgach wieczystych, po wcześniejszym zgłoszeniu zamiaru dokonania takiej czynności Wyzierżawiającemu.
5. Niniejsza umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, a w szczególności prawa budowlanego.
6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, przenieść praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, 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 infrastruktury towarzyszącej.
10. Planowana inwestycja oraz późniejsza działalność Dzierżawcy ma 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 na którym były prowadzone roboty i teren wokół realizowanej inwestycji, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu oraz wypłacić odszkodowania za ewentualne zniszczenia np. zasiewów i związane z tymi działaniami konieczne nakłady i wkład pracy Wyzierżawiającego wymagane dla przywrócenia stanu pierwotnego. Zakres i wartość prac, jak również wysokość ewentualnego odszkodowania zostanie ustalona przez Strony w drodze odrębnego porozumienia.
12. Dzierżawca zobowiązany będzie do przystąpienia na zaproszenie Wyzierżawiającego do spółdzielni energetycznej, zdefiniowanej ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2023, poz. 1436, ze 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 należytym porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych/melioracyjnych znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych i zarządców przedmiotowej infrastruktury.
4. Dzierżawca ma obowiązek wykaszania terenów zielonych na całej powierzchni przedmiotu dzierżawy, przynajmniej raz w roku, w terminie do końca lipca.
5. Dzierżawca ma obowiązek osuwania zakrzaczeń porastających rowy będące własnością i w zarządzie Wydierżawiającego, przylegające do Przedmiotowej Nieruchomości.
6. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć Przedmiotową Nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
7. Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych Przedmiotowej Nieruchomości.
8. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, Wydierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela.
9. Wydierżawiający 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.
10. 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 lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości **(słownie:**) **złotych rocznie netto za każdy hektar zajętej powierzchni**, (tj. obszar na którym zlokalizowane są panele fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, służącą do wytwarzania, magazynowania i przesyłu energii oraz monitorowania, zarządzania i zabezpieczenia instalacji, drogi dojazdowe do instalacji oraz obszar znajdujący się w obrębie dzierżawionych działek, który na skutek realizacji inwestycji nie nadaje się do dalszego racjonalnego i efektywnego wykorzystania na inne cele). Dzierżawca rozpocznie płatność pełnego czynszu dzierżawnego ustalonego w wyniku przetargu od momentu **rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianego jako wejście w teren celem realizacji robót budowlanych**. Od momentu podpisania niniejszej umowy dzierżawy do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, czynsz dzierżawny płatny będzie w wysokości odpowiadającej obowiązującej na dzień podpisania niniejszej umowy stawki opłaty rezerwacyjnej. Waloryzacja stawki czynszu, w kolejnych latach, do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, tj. momentu płatności pełnej stawki czynszu ustalonej w wyniku

- przetargu i zwaloryzowanej zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 3 niniejszej umowy, następować będzie poprzez zwiększenie jego wartości o 1000 zł netto, rocznie za każdy hektar objętej umową dzierżawy powierzchni.
2. W roku rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego, czynsz ten będzie płatny w wysokości ustalonej w wyniku przetargu stawki czynszu, proporcjonalnie do pozostałego do końca roku okresu, licząc od terminu **rozpoczęcia realizacji inwestycji, rozumianej jak wyżej**, w terminie do 31 października roku, w którym to rozpoczęcie nastąpiło .
 3. Pierwszy czynsz dzierżawny, zostanie zwaloryzowany o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja), liczony wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS, za pełne, kolejne lata kalendarzowe zaczynając od roku zawarcia umowy przedwstępnej do roku poprzedzającego rok rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
 4. **Kolejne płatności czynszu dzierżawnego nastąpią za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.**
 5. Płatność czynszu dzierżawnego będzie dokonywana w drodze przelewu na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy. Wydierżawiający potwierdzi wysokość czynszu w wystawionej fakturze VAT.
 6. Wydierżawiający oczekuje, że podmiot zarządzający Przedmiotową Nieruchomością – tj. podmiot realizujący zobowiązania finansowe z tytułu przedmiotowej umowy wobec Samorządu Gminy Baranów Sandomierski, z dniem rozpoczęcia realizacji inwestycji, o której mowa punkcie 1 niniejszej umowy, będzie miał swoją siedzibę na terenie Gminy Baranów Sandomierski. Do czasu ustanowienia siedziby na wskazanym terenie Dzierżawcę obowiązuje zwiększona stawka czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 tegoż paragrafu, o kwotę 1500,00 zł (netto) plus podatek od towarów i usług (VAT) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni. Powyższa kwota liczona będzie proporcjonalnie za okres, od dnia zawarcia umowy do dnia ustanowienia siedziby. Każdorazowa likwidacja siedziby podmiotu zarządzającego Przedmiotową Nieruchomością znajdującą się na terenie Gminy Baranów Sandomierski, bądź przeniesienie jej na teren innej gminy, skutkować będzie zwiększeniem stawki czynszu dzierżawnego o wskazaną wyżej kwotę 1500,00 zł (netto) plus VAT za każdy hektar dzierżawionej powierzchni, do czasu wznowienia jej działalności na terenie Gminy Baranów Sandomierski.
 7. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszanym przez Prezesa GUS. Wydierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wydierżawiającego - Gmina Baranów Sandomierski wnr
Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wydierżawiającego.
 8. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, właściwe dla transakcji handlowych.
 9. W przypadku zalegania z zapłatą czynszu, podatku od nieruchomości czy innych opłat na rzecz Wydierżawiającego przez okres powyżej 3 m-cy, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydierżawiający zobowiązany jest uprzedzić o tym fakcie Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i innych ww. należności.
 10. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.

11. 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, jak również nie podlegają zwrotowi po zakończeniu niniejszej umowy.

§ 6 ZABEZPIECZENIE

1. Wyzierżawiający potwierdza, że Dzierżawca wniósł zabezpieczenie w wysokości 500 000,00 (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100), w formie określonej w dokumentacji przetargowej.
2. Zabezpieczenie może ulec przepadkowi na rzecz Wyzierżawiającego, a umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy Dzierżawca, wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy nie stanowi przyczyny nie leżącej po jego stronie, chyba że wynika z zewnętrznej, niezależnej od Dzierżawcy sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG, takiej przyczyny nie stanowi też sytuacja, gdy uzyskane warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla nieruchomości objętej przetargiem będą mniejsze niż 35 MWp, pod warunkiem że wnioskowano o moc większą lub równą 35 MWp. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy.
3. Strony ustalają, że:
 - 1) zwolnienie zabezpieczenia w wysokości 500 000,00 (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) nastąpi po dniu oddania inwestycji do użytku, nie wcześniej jednak niż przed dniem przedłożenia przez Dzierżawcę zabezpieczenia roszczeń Wyzierżawiającego w kwocie stanowiącej iloczyn zajętej powierzchni w hektarach, wskazanej w § 2 ust. 1 lit. 1) niniejszej umowy i kwoty 30 000,00 (słownie złotych: trzydziestu tysięcy), w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.
 - 2) kwota gwarancji będzie waloryzowana, raz na pięć lat o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za kolejne lata (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Zwaloryzowana kwota gwarancji będzie podstawą kolejnej waloryzacji. Pierwsza waloryzacja gwarancji nastąpi w miesiącu lutym w roku, w którym upłynie 5 lat od jej wniesienia,
 - 3) Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, na kolejny okres na 30 dni przed upływem obowiązującej gwarancji. W sytuacji nie przedłożenia takiej gwarancji Dzierżawca zostanie wezwany do jej uzupełnienia w terminie 14 dni. Przerwanie ciągłości wniesionego zabezpieczenia gwarancyjnego skutkować będzie zwiększeniem obowiązującej w danym okresie stawki czynszu dzierżawnego o 30%, do momentu przedłożenia zwaloryzowanej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, na kolejny okres. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, ma obowiązywać do momentu zwrotnego przekazania Wyzierżawiającemu nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym.
4. Wyzierżawiający ma prawo skorzystania z wyżej wymienionego zabezpieczenia w przypadku braku płatności przez Dzierżawcę czynszu lub podatku od nieruchomości, w przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana, a także pogorszeniem Przedmiotowej Nieruchomości, w celu naprawy szkód.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4 Dzierżawca, zobowiązany jest w terminie 30 dni, uzupełnić wysokość zabezpieczenia do wysokości określonej w ust. 3 pkt 1, pod rygorem zwiększeniem obowiązującej stawki czynszu dzierżawnego o 30%.

§ 7 OKRES DZIERŻAWY I WYPOWIEDZENIA

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 29 (dwudziestu dziewięciu) lat i 11 (jedenastu) miesięcy, 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. Wcześniejsze rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego nastąpić w trybie natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia warunków umowy przez Dzierżawcę, w tym:
 - 1) zalegania z zapłatą czynszu, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 2) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
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, umowa ulega rozwiązaniu, a zabezpieczenie zwrotowi zgodne z zapisem §6 ust. 3.

§ 8 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

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

§ 9 WSPÓŁDZIAŁANIE

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości, w tym zapewni sobie dojazd do działek/terenów będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. 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.
3. 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).

§ 10 POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego oraz wydać Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, 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.
2. Po wygaśnięciu Umowy dzierżawy Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy – za odpłatnością równoważącą rocznego czynszu dzierżawnego - nie dłużej niż 12 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Czynsz dzierżawny będzie należny proporcjonalnie za okres korzystania z przedmiotu dzierżawy.
3. Przekazanie Nieruchomości nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 11 KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, że okoliczności oraz treść niniejszej Umowy stanowią tajemnicę, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą Dzierżawcy lub gdy obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostaną powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej współpracy, Strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystać w inny sposób lub udostępnić innym osobom w trakcie obowiązywania ani po wygaśnięciu tej Umowy, chyba, że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 12 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. Dzierżawca oświadcza, iż w przypadku stwierdzenia unieważnienia przetargu na podstawie którego została zawarta niniejsza umowa dzierżawy lub w przypadku jej unieważnienia prawomocnym wyrokiem sądowym, zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego wszelkich roszczeń związanych z zawarciem tejże umowy, w szczególności związanych z poniesionymi nakładami w czasie jej trwania.
5. Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 kodeksu cywilnego.
6. 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.
7. 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.

8. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
9. Sporządzono siedem egzemplarzy niniejszej Umowy, w tym: po dwa dla każdej ze Stron, jeden dla Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu Wydział VI Ksiąg Wieczystych, jeden dla Starostwa Powiatowego w Tarnobrzegu Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami i jeden dla Urzędu Skarbowego w Tarnobrzegu.

Dzierżawca

Wydzierżawiający

KLAUZULA INFORMACYJNA

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), publ. Dz. Urz. UE L Nr 119, s. 1 informujemy, iż:

- 1) Administratorem danych osobowych osób uprawnionych do zawarcia Umowy jest Urząd Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z siedzibą przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski, reprezentowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski;
- 2) W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail: inspektor@cbi24.pl;
- 3) Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umów a także – w zakresie prawnie usprawiedliwionego interesu administratora – w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z umowy;
- 4) Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach odrębnych, w tym przepisów archiwalnych;
- 5) Podstawą prawną przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit. b) ww. rozporządzenia;
- 6) Odbiorcami danych będą podmioty, które na podstawie zawartych umów przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora.

Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:

- dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych, a także - w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych i prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- wniesienia skargi do organu nadzorczego w przypadku gdy przetwarzanie danych odbywa się z naruszeniem przepisów powyższego rozporządzenia, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy cywilnoprawnej. Osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania. Konsekwencją niepodania danych osobowych jest brak możliwości zawarcia umowy.

Ponadto informujemy, iż w związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych nie podlega Pan/Pani decyzjom, które się opierają wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu, o czym stanowi art. 22 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.

