

PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

zawarta między Gminą Baranów Sandomierski, reprezentowaną przez Burmistrza Marka Mazura, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

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

§ 1. Wydzierżawiający i Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć właściwą umowę dzierżawy, na wezwanie Dzierżawcy, nie wcześniej jednak niż przed dniem 5 października 2021 roku i nie później jak w terminie 32 miesięcy od dnia podpisania niniejszej przedwstępnej umowy dzierżawy.

§ 2. Wraz z zawarciem właściwej umowy dzierżawy, do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji, Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę poddzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami na warunkach obowiązujących w dotychczasowej umowie dzierżawy.

§ 3. Od momentu zawarcia właściwej umowy dzierżawy, do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, lecz nie dłużej jak przez okres 32 miesięcy licząc od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 450 zł (netto), za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni.

§ 4. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia wraz z zajęciem kaucji, o której mowa w punkcie IV.13 Ogłoszenia o przetargu z dnia 31.03.2021r., w sytuacji gdy zaistnieje jeden z wymienionych przypadków określonych poniżej:

Dzierżawca, określony jak wyżej:

- a) w terminie 2 miesięcy od wejścia w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru objętego przetargiem nie złoży skutecznie wniosku o warunki przyłączenia do sieci dystrybucji energii elektrycznej lub na dalszym etapie trwania umowy go wycofa – Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od skutecznego złożenia wniosku do odpowiedniego udokumentowania tego faktu Wydzierżawiającemu;**
- b) w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie złoży kompletnego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji elektrowni słonecznej lub w terminie 18 miesięcy, od dnia podpisania niniejszej umowy, takiej decyzji nie uzyska;**
- c) w terminie 5 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie złoży kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę;**
- d) w terminie 36 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie rozpocznie inwestycji lub w terminie 44 miesięcy nie zakończy inwestycji pozwoleniem na użytkowanie obiektu;**
- e) wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy takiej przyczyny nie stanowi.**

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

§ 5. Umowa dzierżawy będzie miała następującą treść:

„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 „Wydzierżawiającym”.
3., 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 o pow. ha, dla których Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr/ brak księgi wieczystej;
 - 2) wydierżawia na rzecz Dzierżawcy nieruchomość opisaną w punkcie 1) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”; zaznaczoną kolorem żółtym 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 z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie;
 - 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 żadne postępowania administracyjne lub sądowe, ani nie toczą się o nią żadne spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone żadne 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
- 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 przez Dzierżawcę inwestycji, tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) Przedmiotowa Nieruchomość jest zdalna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdalna 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) na Przedmiotowej nieruchomości wybuduje elektrownię słoneczną z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 7) 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 na Przedmiotowej Nieruchomości i jest świadomy wszelkich konsekwencji związanych z umiejscowieniem elektrowni słonecznej 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 lit. 1) niniejszej Umowy, łącznie ze zmianą przeznaczenia Przedmiotowej Nieruchomości, 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.
5. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej Nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego, z zastrzeżeniem, że z tytułu wydania przez Wyzierżawiającego, jako właściciela nieruchomości, oświadczenia o wyrażeniu zgody na zabudowę jego działki przez inwestora, Dzierżawca zobowiązany będzie uiścić jednorazową opłatę w wysokości 100 000,00 zł od obszaru będącego przedmiotem umowy.
6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, przelać 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 lit. 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 powinna 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 dzierżawiony, 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 Wydierżawiającego do klastra energii, zdefiniowanego ustawą z dnia 22 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 925), 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.
3. 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 znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płaćć Wydierżawiającemu czynsz w wysokości (słownie:) złotych rocznie netto za każdy hektar zajętej powierzchni, (tj. obszar ogrodzony, drogi dojazdowe określone w prawomocnym Pozwoleniu na Budowę). Dzierżawca rozpocznie płatność pełnego czynszu dzierżawnego ustalonego w wyniku przetargu, nie później jak w dniu rozpoczęcia realizacji inwestycji, tj. wejścia w teren po uzyskaniu prawomocnego zezwolenia na realizację inwestycji, do tego momentu Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 450 zł netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni.
2. W roku rozpoczęcia płatności pełnego czynszu dzierżawnego, czynsz ten będzie płatny za każdy rozpoczęty miesiąc, proporcjonalnie do ilości miesięcy pozostających do końca roku licząc od terminu rozpoczęcia realizacji inwestycji lub po upływie 32 miesięcy od daty zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, jeśli uruchomienie elektrowni nie nastąpi w tym czasie.
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. Czynsz dzierżawny za pełny rok kalendarzowy, płatny będzie w dwóch równych półrocznych ratach w następujący sposób: 50 % należnego czynszu do 31 marca, pozostałe 50% do 30 września danego roku kalendarzowego, natomiast w roku rozpoczęcia płatności pełnej stawki czynszu - w wysokości proporcjonalnej do okresu obowiązywania umowy w tym roku, w terminie do 20 grudnia. Płatność będzie dokonywana w drodze przelewu na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy. Wydierżawiający potwierdzi wysokość czynszu w wystawionej fakturze VAT.
5. Wydierżawiający oczekuje, że podmiot zarządzający – tj. podmiot realizujący zobowiązania finansowe z tytułu przedmiotowej umowy wobec Samorządu Gminy Baranów Sandomierski - Przedmiotową Nieruchomością, 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 obowiązywać będzie zwiększona stawka czynszu dzierżawnego, o którym mowa w punkcie 1, 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.

7. Czynsz dzierżawny będzie rewaloryzowany w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Wydierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji.
8. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wydierżawiającego - Gmina Baranów Sandomierski w Banku Spółdzielczym Tarnobrzeg o/Baranów Sandomierski nr 42 9434 1067 2004 1400 0130 0001. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wydierżawiającego.
9. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, właściwe dla transakcji handlowych. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 m-cy, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
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. Wydierżawiający potwierdza, że Dzierżawca wpłacił na konto Wydierżawiającego w Banku Spółdzielczym Tarnobrzeg o/Baranów Sandomierski nr 42 9434 1067 2004 1400 0130 0001, kaucję w wysokości 500 000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych.
2. Kaucja może ulec przepadkowi na rzecz Wydierżawiającego, a umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy zaistnieje jeden z przypadków określonych poniżej:
Dzierżawca, określony jak wyżej:
 - 1) w terminie 2 miesięcy od wejścia w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru objętego przetargiem nie złoży skutecznie wniosku o warunki przyłączenia do sieci dystrybucji energii elektrycznej lub na dalszym etapie trwania umowy go wycofa – Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od skutecznego złożenia wniosku do odpowiedniego udokumentowania tego faktu Wydierżawiającemu;
 - 2) w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie złoży kompletnego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji elektrowni słonecznej lub w

terminie 18 miesięcy, od dnia podpisania niniejszej umowy, takiej decyzji nie uzyska;

- 3) w terminie 5 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie złoży kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę;
 - 4) w terminie 36 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie rozpocznie inwestycji lub w terminie 44 miesięcy nie zakończy inwestycji pozwoleniem na użytkowanie obiektu;
 - 5) wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy takiej przyczyny nie stanowi.
3. Strony ustalają, że:
- 1) zwolnienie kaucji w wysokości 500 000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych nastąpi po dniu oddania inwestycji do użytku, nie wcześniej jednak niż przed dniem przedłożenia przez Dzierżawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego w kwocie stanowiącej iloczyn zajętej powierzchni w hektarach, wskazanej w § 2 ust. 1 lit. 1) niniejszej umowy i kwoty 20 000,00 (słownie: dwudziestu tysięcy) złotych,
 - 2) kwota kaucji będzie rewaloryzowana, 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 3 lata 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 rozwiązaniem umowy dzierżawy bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa ma obowiązywać do momentu zwrotnego przekazania Wydierżawiającemu nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym.
4. Wydierżawiający 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.
 6. Wydierżawiający ma prawo zatrzymać wyżej wymienione zabezpieczenie w przypadku nie zrealizowania inwestycji z przyczyn leżących po stronie inwestora.

§ 7 OKRES DZIERŻAWY

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. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie - Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, a kaucja ulec przepadkowi w sytuacji gdy zaistnieje jeden z przypadków określonych poniżej:
Dzierżawca, określony jak wyżej:
 - 1) w terminie 2 miesięcy od wejścia w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru objętego przetargiem nie złoży skutecznie wniosku o warunki przyłączenia do sieci dystrybucji energii elektrycznej lub na dalszym etapie trwania umowy go wycofa – Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od skutecznego złożenia wniosku do odpowiedniego udokumentowania tego faktu Wydierżawiającemu;
 - 2) w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie złoży kompletnego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji elektrowni słonecznej lub w terminie 18 miesięcy, od dnia podpisania niniejszej umowy, takiej decyzji nie uzyska;
 - 3) w terminie 5 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie złoży kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę;
 - 4) w terminie 36 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie rozpocznie inwestycji lub w terminie 44 miesięcy nie zakończy inwestycji pozwoleniem na użytkowanie obiektu;
 - 5) wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy takiej przyczyny nie stanowi.
6. 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 kaucja zwrotowi zgodnie z zapisem §6 ust. 3.

§ 8 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

Wydanie Przedmiotowej Nieruchomości nastąpi w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich w dniu podpisania niniejszej Umowy i zostanie 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. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający nie może odpowiadać za ograniczenie wydajności elektrowni fotowoltaicznej spowodowane funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznej, w tym będące wynikiem przyłączenia do sieci nowych podmiotów.
3. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu Nieruchomość 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 równowartości rocznego czynszu dzierżawnego - nie dłużej niż 12 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Czynsz dzierżawny będzie należny proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy korzystania z przedmiotu dzierżawy i stanowić będzie 1/12 czynszu rocznego wskazanego w § 5 ust. 1 Umowy.

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. Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 kodeksu cywilnego.
5. 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.
6. 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.

7. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
8. 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

Wydierżawiający