

## PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

NR .....

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

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

**§ 1. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji, nie później niż trzy miesiące przed tym terminem.**

**§ 4. Od dnia zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, do dnia zawarcia właściwej umowy dzierżawy, a następnie od momentu zawarcia właściwej umowy dzierżawy do dnia rozpoczęcia, realizacji inwestycji, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu opłaty rezerwacyjnej, a następnie czynszu dzierżawnego, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, w następującej wysokości:**

- a) w pierwszym okresie, liczonym od dnia podpisania umowy przedwstępnej do momentu uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, lecz nie dłużej jak przez okres 2 lat, wskazana opłata wynosić będzie 1 000 zł netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni;
- b) w drugim okresie, liczonym od dnia uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej do dnia uzyskania pozwolenia na budowę, lecz nie później niż po upływie 2 lat od dnia uzyskania ww. warunków przyłączenia, wskazana opłata wynosić będzie 2 000 zł netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni;
- c) w trzecim okresie, liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na budowę do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji, wskazana opłata wynosić będzie w pierwszym roku liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na budowę, 3 000 zł za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni i do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji będzie ulegać corocznie zwiększeniu o kolejny 1000 zł.
- d) Stawka opłaty rezerwacyjnej dla nieruchomości nie objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego tj. część dz. ewid. 3975, działki 3977, 3978, 3979, 3980, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992/2 oraz część dz. ewid. 3993 w poszczególnych okresach będzie wynosiła 50% podstawowej opłaty rezerwacyjnej.

Do opłaty rezerwacyjnej i czynszu dzierżawnego dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).

Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wydierżawiającego o:

- uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- rozpoczęciu realizacji inwestycji,

w terminie 21 dni kalendarzowych od zaistnienia wskazanego zdarzenia.

W przypadku nie wykonania tego obowiązku we wskazanym terminie Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek.

**§ 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 Wyzierżawiającego 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 „Wyzierżawiającym” .
3. ....  
z siedzibą: ....., w dalszej części niniejszej Umowy zwany jest „Dzierżawcą” .
4. Wyzierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami, a pojedynczo Stroną.

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

1. Wyzierżawiający 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	
6.		3986	1,7483	RV	
7.					



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/00053246/3
19		2049	4,3237	ŁV	TB1T/00036844/0
20.		2080	1,021	RV	
	<b>Łączna powierzchnia</b>		<b>86,0077</b>		

- 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 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) jest świadomy dostępności i stanu linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

### **§ 3 OBOWIĄZKI I PRAWA STRON**

1. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający 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, 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 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 Wyzierżawiającego, 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, Wyzierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela.
9. Wyzierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien będzie uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
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 płać pełną kwotę 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 stosunku do obszaru stanowiącego: część dz. ewid. 3975, działki 3977, 3978, 3979, 3980, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992/2 oraz część dz. ewid. 3993, (działki nie objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego) o łącznej powierzchni 28,1766 ha, stawka czynszu dzierżawnego naliczanego po rozpoczęciu realizacji inwestycji, w stosunku do tej jego części, na której zlokalizowana będzie instalacja fotowoltaiczna, wynosić będzie przez okres 10 lat 50% stawki podstawowej, z zastrzeżeniem, że w pierwszej kolejności dzierżawca zobowiązany będzie zagospodarować, będący przedmiotem niniejszego przetargu obszar, dla którego przyjęty został MPZP z przeznaczeniem na elektrownię słoneczną.
3. 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 .
4. 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).
5. **Kolejne płatności czynszu dzierżawnego nastąpią za cały rok z góry, w terminie do dnia 31 marca roku objętego opłatą.**
6. Płatność czynszu dzierżawnego będzie dokonywana w drodze przelewu na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy. Wydierżawiający potwierdzi wysokość czynszu w wystawionej fakturze VAT.
7. 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.

8. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany 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. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wydierżawiającego - Gmina Baranów Sandomierski w .....nr .....  
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.
10. 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.
11. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
12. 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 wniósł zabezpieczenie w wysokości 500 000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100), w formie pieniężnej lub w formie gwarancji bankowej w wysokości 1 000 000, 00 zł (słownie złotych: jeden milion złotych 00/100) wystawionej przez bank posiadający aktualne zezwolenie na prowadzenie działalności bankowej na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego.
2. Zabezpieczenie może ulec przypadkowi na rzecz Wydierżawiającego, 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 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) w formie pieniężnej lub w formie gwarancji bankowej w wysokości 1 000 000, 00 zł (słownie złotych: jeden milion złotych 00/100) nastąpi po dniu oddania inwestycji do użytku, nie wcześniej jednak niż przed dniem przedłożenia przez Dzierżawcę zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego 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 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 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 przygotowuje 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający nie może odpowiadać za ograniczenie wydajności elektrowni fotowoltaicznej spowodowane funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznej, w tym będące wynikiem przyłączenia do sieci nowych podmiotów.
3. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu 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 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**

**Wydierżawiający**



## 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](mailto: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.



