

Załącznik  
do ogłoszenia Wójta Gminy Santok  
I przetargu ustnego nieograniczonego  
z dnia 01.03.2021r.

## Umowa dzierżawy – WZÓR

zawarta w dniu ..... r. w Santoku (dalej jako „Umowa”), pomiędzy:

**Gminą Santok**, z siedzibą w Santok przy ul. Gorzowskiej 59,  
NIP: 599-10-12-158, reprezentowaną przez:

Pawła Pisarka – Wójta Gminy Santok,  
przy kontrasygnacie:  
Andrzeja Szymczaka - Skarbnika Gminy Santok

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....  
.....zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,  
zwanymi w dalszej części Umowy łącznie „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”.

### § 1

#### OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:
  - 1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości **Gralewo**, gmina Santok, powiat gorzowski, województwo lubuskie, składającej się z **działki ewid. o numerze 1/1, o powierzchni 42,30 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GW1G/00057831/2, nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości **Janczewo**, gmina Santok, powiat gorzowski, województwo lubuskie, składającej się z **działek ewidencyjnych o numerach 65/1 o powierzchni 24,8488 ha oraz 65/2 o powierzchni 22,1332 ha**, dla których Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1G/00067795/0 (dalej określona jako „**Nieruchomość**”),
  - 2) nie są znane mu żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy,
  - 3) stan prawny Nieruchomości ujawniony w powołanych w pkt. 1 księgach wieczystych jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym,
  - 4) **część Nieruchomości obciążona jest umową dzierżawy na cele rolne, która ulegnie rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2021r.**
  - 5) zgodnie z najlepszą wiedzą Wydzierżawiającego nie istnieją jakiegokolwiek orzeczenia i decyzje państwowych bądź samorządowych organów administracyjnych bądź organów ścigania lub organów egzekucyjnych oraz nie toczą się jakiegokolwiek postępowania o charakterze sądowym, administracyjnym lub egzekucyjnym w odniesieniu do Nieruchomości, które mają

lub mogłyby mieć wpływ na ograniczenie prawa Wydzierżawiającego w dysponowaniu nieruchomością,

- 6) **Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiającym lokalizację na terenie wskazanych działek farmy fotowoltaicznej.**

**Gmina Santok przystąpiła do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie możliwości realizacji na wskazanym terenie inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym budowy farmy fotowoltaicznej.**

**Zmiana zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi najpóźniej do dnia 31.12.2022r.**

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) jest zainteresowany dzierżawą Nieruchomości na czas oznaczony w celu wybudowania na niej elektrowni (farmy) fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą (dalej określona jako „**Inwestycja**”), a następnie eksploatacją wybudowanych urządzeń i w tym celu zawiera niniejszą Umowę,
  - 2) zapoznał się ze stanem prawnym Nieruchomości, w tym postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości oraz posiada wiedzę w zakresie potrzeby zmiany tego planu w zakresie funkcji dla Nieruchomości, a nadto potwierdza, że zapoznał się z urzędowo ustalonymi ograniczeniami i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i uwag,
  - 3) znane mu są warunki dzierżawy,
  - 4) Nieruchomość jest zdatna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdatna do użytku, a także, że przyjmuje Nieruchomość bez zastrzeżeń,
  - 5) będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy,
  - 6) funkcjonowanie wykonanej na Nieruchomości inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia,
  - 7) odpowiednio zabezpieczy Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich,
3. Strony zgodnie ustalają, że do momentu rozpoczęcia realizacji Inwestycji Wydzierżawiający będzie uprawniony do użytkowania Nieruchomości wyłącznie pod uprawy rolne. Dzierżawca zawiadomi Wydzierżawiającego o dniu rozpoczęcia Inwestycji z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia zadrzewień i zakrzewień występujących na terenie Nieruchomości na swój koszt, przed rozpoczęciem Inwestycji, zachowując w tym względzie wszelkie postanowienia przewidziane przepisami prawa.

## § 2

### OBOWIĄZKI I PRAWA STRON

1. Wyzierzawiający oddaje w dzierżawę z dniem podpisania niniejszej umowy Nieruchomość z przeznaczeniem na budowę infrastruktury technicznej – farmy fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na okres 29 lat liczony od dnia podpisania niniejszej umowy tj. od dnia .....
2. Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu podpisania umowy i zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Wyzierzawiający wyraża zgodę na:
  - 1) budowę infrastruktury technicznej – farmy fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na Nieruchomości,
  - 2) dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w Nieruchomości w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego i prawa energetycznego, w zakresie wynikającym z celu dzierżawcy, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń,
4. Wyzierzawiający ma prawo do kontrolowania Nieruchomości, w zakresie zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy.
5. Dzierżawcy służyć będzie prawo ujawnienia faktu dzierżawy przedmiotowej Nieruchomości w księdze wieczystej.
6. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego i nie stanowi tytułu własności do Nieruchomości.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego pod rygorem nieważności, przelewać praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim.
8. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części Nieruchomości, jeżeli nie jest to zgodne z celem niniejszej Umowy.
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 infrastruktury technicznej – farmy fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń oraz dostosowania do obowiązującego prawa w zakresie działań na Nieruchomości.
10. Dzierżawca przez czas trwania umowy będzie wykonywał we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie remonty i naprawy infrastruktury technicznej - farmy fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.
11. Planowana budowa Infrastruktury technicznej – farmy fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą 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.

### § 3

#### DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA

1. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować Nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia ewentualnie istniejących urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na 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 infrastruktury technicznej – farmy fotowoltaicznej wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą w należyтым porządku i czystości.
4. Dzierżawca przez czas umowy zobowiązuje do posiadania i okazania Wydierżawiającemu umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności zgodnej z przedmiotem umowy (zarówno w zakresie czynów zabronionych jak również wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy) na kwotę 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100), bez ograniczeń na wartość jednej szkody i bez limitu zdarzeń.
5. Koszt umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 4 w szczególności składki ubezpieczeniowe, pokrywa w całości Dzierżawca. W razie wydłużenia czasu realizacji Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do przedłużenia ubezpieczenia przedstawiając Wydierżawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie umów ubezpieczenia, w tym w szczególności kopię umowy i polisy ubezpieczenia, na co najmniej miesiąc przed wygaśnięciem poprzedniej umowy ubezpieczenia.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania zmian warunków ubezpieczenia bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
7. Dzierżawca na każde żądanie Wydierżawiającego okaże niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od wezwania, dowody istnienia ubezpieczenia wymienionego w ust. 4. Dzierżawca będzie utrzymywał wskazane ubezpieczenie przez cały okres trwania umowy.

8. 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.
9. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za utrzymanie, wymianę i napraw we własnym zakresie wybudowanej przez siebie infrastruktury oraz zobowiązany wykonywać na swój koszt wszelkich napraw i niezbędnych prac (w tym utrzymania infrastruktury i usuwania awarii).

#### § 4

#### CZYN SZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości:
  - 1) 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) plus należny podatek VAT w wys. 23% począwszy od roku podpisania umowy dzierżawy do upływu 24 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości, za każdy rozpoczęty rok dzierżawy;
  - 2) ..... zł (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT w wys. 23% za każdy hektar Nieruchomości rocznie po upływie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości do zakończenia Umowy.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 płatny będzie kwartalnie na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT płatnej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia. Faktura zostanie wystawiona przez Wyzierżawiającego do 5-go dnia roboczego po zakończeniu danego kwartału. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Wyzierżawiającego o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.
4. W przypadku, gdy początkowy lub końcowy termin czynszu dzierżawnego przypadnie w trakcie trwania roku kalendarzowego, wysokość czynszu zostanie naliczona proporcjonalnie do faktycznej ilości dni, za który należy będzie dany czynsz dzierżawny.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający uprawniony będzie do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
6. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 będzie waloryzowany corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. Wyzierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji. Pierwszy zwaloryzowany czynsz z uwzględnieniem waloryzacji płatny będzie w roku następnym po roku podpisania umowy.

7. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów związanych z utrzymaniem i użytkowaniem przedmiotu umowy.
8. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem Nieruchomości 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 i ponoszone są w całości przez Dzierżawcę we własnym zakresie.

## **§ 5**

### **KAUCJA**

1. W momencie zawarcia umowy wpłacone wadium zalicza się na poczet kaucji w wysokości 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych 00/100) tytułem zabezpieczenia niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
2. Wyzierżawiający ma prawo skorzystania z kaucji, o której mowa w pkt. 1 w szczególności w przypadku braku płatności przez Dzierżawcę czynszu lub podatku od nieruchomości, w przypadku gdy umowa zostanie rozwiązana, a także w związku z pogorszeniem stanu Nieruchomości, w celu naprawy szkód bądź w przypadku naliczenia kar umownych określonych Umową.
3. W przypadku wykorzystania w całości lub części przez Wyzierżawiającego w czasie trwania Umowy kaucji, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić wykorzystaną część kaucji do wysokości zabezpieczenia określonego w ust.1 w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wyzierżawiającego.
4. Kaucja pieniężna nie podlega oprocentowaniu. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 30 dni licząc od dnia, w którym Dzierżawca wyda Nieruchomość Wyzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym z zachowaniem warunków opisanych w ust. 1 i 2.

## **§ 6**

### **OKRES DZIERŻAWY**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 29 lat, 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. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 miesięcy, Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wyzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub uzupełnienia części wykorzystanej kaucji pieniężnej opisanej w § 5 Umowy.

4. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie, Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Dzierżawca może bez odszkodowania rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z uwagi na nieuzyskanie przez niego pozwoleń, zgód i uzgodnień wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej na przedmiotowej nieruchomości oraz sprzedaży wyprodukowanej energii.
6. Jeżeli do dnia 31 grudnia 2022r. Wyzierżawiający nie dokona zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości w sposób umożliwiający realizację na Nieruchomości Inwestycji określonej w § 1 ust. 2 pkt 1, Dzierżawca ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez odszkodowania.
7. Wyzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu czynszu w przypadku rozwiązania Umowy przez Dzierżawcę w trakcie trwania roku dzierżawnego.

## **§ 7**

### **POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY**

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wyzierżawiającemu Nieruchomość w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia/rozwiązania niniejszej Umowy, w stanie nie pogorszonym.
2. Przekazanie nieruchomości Wyzierżawiającemu po zakończeniu Umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.
3. Dzierżawca ma obowiązek zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia i utylizacji na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń zamontowanych przez Dzierżawcę na nieruchomości.
4. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązania, o którym mowa w ust. 1 i 3, Wyzierżawiający będzie miał prawo żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej trzykrotność stawki rocznego czynszu dzierżawnego obowiązującej w dniu wygaśnięcia/rozwiązania niniejszej Umowy, za każde naruszenie. Wyzierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia na zasadach ogólnych przewidzianych w przepisach K.c. odszkodowania uzupełniającego za szkody w zakresie przekraczającym wysokość kary umownej.

## **§ 8**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu niniejszej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane w komparycji niniejszej Umowy oraz przesłanie go pocztą listem poleconym.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się obowiązujące przepisy prawa polskiego, a w szczególności Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory, roszczenia wynikające z niniejszej 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.
5. Wszelkie koszty wynikłe w związku z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca. W szczególności Dzierżawca ponosi koszty wpisów do księgi wieczystej oraz opłat notarialnych.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wydierżawiającego

.....  
Wydierżawiający

.....  
Dzierżawca