

Załącznik nr 1

Umowa dzierżawy Nr zawarta w dniu 2023 r. w Żaganiu pomiędzy:

Gminą Żagań, ul. Armii Krajowej 9, 68-100 Żagań, reprezentowaną przez Wójta Gminy Żagań –

zwaną w dalszej części umowy Wydzierżawiającym
a

..... reprezentowaną przez

zwaną w dalszej części umowy Dzierżawcą

zwanymi w dalszej części umowy łącznie Stronami

o następującej treści:

§1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość o powierzchni całkowitej 21,3796 ha z zasobu nieruchomości Gminy Żagań położoną w Tomaszowie, obręb Tomaszowo, gmina Żagań i oznaczoną w ewidencji gruntów działkami numer 1/78 o pow. 4,1867 ha, 1/79 o pow. 3,7750 ha, 1/80 o pow. 4,3781 ha, 1/81 o pow. 4,0580 ha, 1/82 o pow. 4,9818 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Żaganiu prowadzi księgę wieczystą o numerze ZG1G/00025901/5, stanowi własność Wydzierżawiającego.
2. Niniejsza umowa dzierżawy nieruchomości, o której mowa w ust. 1, zostaje zawarta na podstawie:
 - 1) uchwały Nr XLIX/308/22 RADY GMINY ŻAGAŃ z dnia 22 września 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.
 - 2) zarządzenia nr 92/2022 Wójta Gminy Żagań z dnia 30.11.2022 r. w sprawie wykazu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Żagań przeznaczonych do dzierżawy
 - 3) na warunkach i zasadach określonych w pisemnym przetargu nieograniczonym ogłoszonym w dniu.....
3. Wydzierżawiający oświadcza i zapewnia, że:
 - 1) nieruchomość, o której mowa w ust. 1 jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich,
 - 2) nieruchomość, o której mowa w ust. 1 nie jest przedmiotem prawa pierwokupu i odkupu, roszczenia o przeniesienie prawa własności lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz innych podmiotów,
 - 3) nieruchomość, o której mowa w ust. 1 jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - 4) nieruchomość, o której mowa w ust. 1 nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, sądowego lub administracyjnego oraz nie zachodzą inne okoliczności prawne bądź faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej umowy mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wydzierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z umowy,
 - 5) dla nieruchomości, o której mowa w ust. 1 jest opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje

4. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że:
 - 1) stan faktyczny nieruchomości, o której mowa w ust. 1 jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń w tym zakresie,
 - 2) stan prawny nieruchomości, o której mowa w ust. 1 został ustalony na podstawie analizy księgi wieczystej oraz zapewnień Wydierżawiającego, jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń w tym zakresie,
 - 3) jest zainteresowany dzierżawą nieruchomości, o której mowa w ust. 1, przez czas oznaczony, w celu określonym w § 3,
 - 4) posiada konieczne do realizacji przedmiotu umowy środki finansowe, jak również możliwości techniczne.

§2.

W ramach niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość, o której mowa w § 1, zaznaczoną kolorem czerwonym na mapie ewidencyjnej, stanowiącej załącznik nr do umowy, a Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy zobowiązując się do zapłaty wynagrodzenia na rzecz Wynajmującego i przestrzegania zapisów umownych.

§3.

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca używać będzie przedmiotu umowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wybudowaniu oraz używaniu farm fotowoltaicznych oraz infrastruktury towarzyszącej, na warunkach i w zakresie wskazanym w umowie, według planu sytuacyjnego, o którym mowa w ust. 3 i 4.
2. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy w ramach umowy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń, na wzniesienie i eksploatację na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, oraz późniejszą rozbiórkę instalacji wykorzystywanych do działalności farm fotowoltaicznych.
3. Planowane miejsce posadowienia farm fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, określać będzie tymczasowy plan sytuacyjny, stanowiący załącznik nr 1 do umowy, który Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy.
4. Ostateczne miejsce posadowienia farm fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, określać będzie ostateczny plan sytuacyjny, przedstawiony Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę w terminie do 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji.
5. Dzierżawca zawiadomi Wydierżawiającego na piśmie o planowanym dniu rozpoczęcia prac budowlanych i montażowych związanych z budową farmy fotowoltaicznej na co najmniej 1 miesiąc przed planowaną datą rozpoczęcia prac na nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1.
6. Strony zgodnie ustalają, że wszystkie urządzenia wybudowane oraz posadowione na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, oraz wszelkie inne nakłady poniesione przez Dzierżawcę stanowią własność Dzierżawcy, oraz zostaną połączone z gruntem tylko dla przemijającego użytku. Dzierżawca ma prawo usunąć je w każdym czasie.
7. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przygotowanie nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1 do założonego celu nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§4.

1. Dzierżawca uprawniony jest do użytkowania terenu i pobierania z niego pożytków zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz w granicach określonych umową stron i nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiający nie wyraża zgody na dokonywanie przez dzierżawcę nasadzeń drzew i krzewów wieloletnich oraz wszelkich upraw wieloletnich pod rygorem odmowy zapłaty odszkodowania lub jakichkolwiek innych świadczeń z tego tytułu. W szczególności Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, ani o zwrot ich równowartości.
3. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым porządku i zobowiązuje się nie podejmować żadnych czynności, które mogłyby ujemnie wpłynąć na stan dzierżawionego terenu.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawienia, podnajęcia, ani odstąpienia przedmiotu dzierżawy do używania w jakiegokolwiek innej formie, w całości lub w części, osobom trzecim, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie poniesione szkody osób trzecich, spowodowane działalnością na dzierżawionej nieruchomości.
6. Dzierżawca nie posiada prawa dochodzenia roszczeń z tytułu nakładów niezgodnych z treścią niniejszej umowy poczynionych bez wiedzy i zgody Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzania w każdym czasie kontroli dzierżawionego terenu pod kątem zgodności jego wykorzystania z postanowieniami niniejszej umowy. Kontrolę przeprowadza osoba upoważniona przez Wydierżawiającego.
8. Wydierżawiający będzie współpracował z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie w celu realizacji zapisów umowy.
9. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia i obowiązki jako strona umowy na osoby trzecie, jednakże wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda Wydierżawiającego może być udzielona pod warunkiem niezalegania w płatności czynszu dzierżawnego ani innych należności wobec Wydierżawiającego lub należności publicznoprawnych, nadto wstępujący w prawa umowy przejmie zobowiązania umowy w całości.

§5.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dniado dnia
2. Wydanie nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1, nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną nieruchomości. Wzór protokołu stanowi załącznik nr ... do umowy.

§6.

1. Z tytułu dzierżawy nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do opłacenia rocznego czynszu dzierżawnego, z góry przez cały okres trwania dzierżawy w wysokości w terminie do każdego roku, na rachunek bankowy prowadzony przez nr Czynsz za pierwszy rok obowiązywania umowy płatny będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 powiększony zostanie o podatek od towarów i usług w ustawowej wysokości.

3. W przypadku, gdy obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego dotyczy niepełnego roku kalendarzowego lub miesiąca, czynsz dzierżawny zostanie naliczony w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy.
4. Za nieuiszczenie czynszu w terminie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Czynsz dzierżawny określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z wyłączeniem waloryzacji ujemnej, tzn. ujemny wskaźnik waloryzacji nie powoduje zmiany czynszu. Waloryzacja następowała będzie każdorazowo po roku obowiązywania umowy, począwszy od 2024 r. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od ostatniej obowiązującej wysokości czynszu. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do umowy.
6. Za dzień zapłaty czynszu dzierżawnego przyjmuje się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego. Zmiana numeru rachunku bankowego do wpłat czynszu nie stanowi zmiany treści umowy i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego, wskazującego nowy numer rachunku bankowego.
7. Czynsz dzierżawny nie obejmuje pozostałych opłat i podatków związanych z nieruchomością o której mowa w § 1 ust. 1. Dzierżawca, poza czynszem wskazanym w ust. 1, jest zobowiązany do zapłaty podatków oraz opłat publiczno-prawnych i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu umowy na zasadach i w trybie określonym w przepisach powszechnie obowiązujących, które ich dotyczą. Wszelkie koszty w związku z budową i funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, włączając w to m. in. opłaty za instalację czujników, dostawę mediów, przewożenie i usuwanie odpadów, ścieków, wody deszczowej oraz za usługi telekomunikacyjne, itp. ponosi Dzierżawca.
8. Czynsz dzierżawny w przypadku braku przekazania zwrotnie nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1 Wydierżawiającemu w terminie o którym mowa w § 8 ust. 1, po wygaśnięciu umowy płatny będzie do czasu doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego i wydania go przez Dzierżawcę Wydierżawiającego w podwyższonej wysokości wynoszącej
9. Używanie przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu umowy, nie uważa się za przedłużenia umowy, pomimo płacenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.
10. Wydierżawiający zastrzega prawo zmiany wysokości stawki czynszu dzierżawnego w każdym przypadku wprowadzenia zmiany stawek czynszu dzierżawnego określonych zarządzeniem Wójta Gminy Żagań obowiązujących w stosunku do przedmiotu umowy w przypadku zmiany ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę, nie częściej jednak niż co Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego następować będzie każdorazowo, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, z tym, że nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie okresu wypowiedzenia i nie wymaga formy pisemnego aneksu do umowy, a jedynie zawiadomienia na piśmie o w którym wskazana zostanie zmieniona stawka czynszu dzierżawnego za 1 m² oraz wyliczenie nowej wysokości czynszu. W przypadku zmiany stawki w trakcie roku kalendarzowego roczny czynsz zostanie ustalony według zmienionych stawek proporcjonalnie do okresu trwania umowy w danym roku.

§7.

1. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, przy zachowaniu formy pisemnej pod rygorem nieważności, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego odda część lub całość nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1 do używania osobom trzecim lub dokona cesji, o której mowa w § 5 ust. 9,
 - 2) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową i jej przeznaczeniem, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy,
 - 3) Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu co najmniej 3 miesiące, po uprzednim pisemnym wezwaniu do uiszczenia należności w terminie jednego miesiąca,
 - 4) Dzierżawca używa nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1 w sposób sprzeczny z umową i pomimo pisemnego upomnienia Wyzierżawiającego i wyznaczenia terminu 1 miesiąca nie zaprzestaje tego,
 - 5) Dzierżawca nie dokonuje płatności w wymagalnych terminach zobowiązań, o których mowa w postanowieniach § 6, a opóźnienie w płatności wynosi ponad 1 miesiąc.
2. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku nie uzyskania warunków przyłączenia do właściwego podmiotu wydającego warunki na wykonanie przyłączenia farmy fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej. W takim przypadku Dzierżawca do oświadczenia o wypowiedzeniu załącza obligatoryjnie uwierzytelnioną notarialnie kopię pisma odmawiającego wydania warunków przyłączenia. Powyższe uprawnienie przysługuje Dzierżawcy także w sytuacji, kiedy Dzierżawca uzyska warunki przyłączeniowe niezgodne z jego wnioskiem lub na warunkach uniemożliwiających realizację inwestycji oraz w przypadku gdy uzyska warunki przyłączenia a nie uzyska prawomocnego pozwolenia na budowę. Nadto Dzierżawca ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmiany przepisów prawa uniemożliwiających dalsze wykorzystywanie przedmiotu umowy w celu określonym w § 3, jak również gdy dalsze korzystanie z przedmiotu umowy w celu określonym w § 3 nie będzie możliwe z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem terminu określonego w § 5 ust. 1 w przypadku zgodnego porozumienia Dzierżawcy i Wyzierżawiającego w każdym czasie.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny wypowiedzenia.
5. W razie rozwiązania umowy na podstawie ust. 1 Wyzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, niezależnie od miesiąca, w którym nastąpi to rozwiązanie, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu uiszczonych czynszu w całości lub w części.

§ 8.

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wyzierżawiającemu nieruchomość o której mowa w § 1 ust. 1, w terminie miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy, w stanie z dnia wydania jej przez Wyzierżawiającego, a nadto w stanie niepogorszonym uwzględniającym w danych stosunkach normalną eksploatację.

2. Przekazanie nieruchomości nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym wraz z dokumentacją fotograficzną.
3. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie ... miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy przywrócić teren do stanu pierwotnego tj. zgodnego z protokołem zdawczo odbiorczym wydania nieruchomości, w szczególności Dzierżawca ma obowiązek w ramach wyżej określonego obowiązku m.in. zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń zamontowanych na nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1. W przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę powyższego terminu, Wydierżawiający może zgodnie z własnym wyborem zażądać od Dzierżawcy wypełnienia tych obowiązków lub przenieść spełnienie tych obowiązków na osobę trzecią i obciążyć Dzierżawcę kosztami ich wykonania, co Dzierżawca uznaje.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia badania gruntu pod kątem jego zanieczyszczeń. W razie stwierdzenia skażenia Dzierżawca na swój koszt ma obowiązek rekultywacji gruntu w terminie oraz w sposób wyznaczony przez Wydierżawiającego. Koszty badań gruntu, o których mowa w niniejszym ustępie ponosi Dzierżawca. Aktualny stan nieruchomości pod kątem ustalenia zanieczyszczeń ustali na swój koszt Dzierżawca w terminie domiesiący od daty zawarcia umowy i stosowny raport przekaże Wydierżawiającemu do wiadomości i akceptacji.
5. Koszty przywrócenia stanu nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1 do stanu z dnia wydania przez Wydierżawiającego, w tym rozbiórki i likwidacji farmy fotowoltaicznej oraz wszystkich posadowionych urządzeń, w całości obciążają Dzierżawcę.
6. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu stanowiącego przedmiot dzierżawy w wysokości Dzierżawca dodatkowo ponosić będzie wszelkie koszty związane z zajmowanym gruntem do czasu przekazania terenu Wydierżawiającemu w stanie wolnym.

§9.

Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia świadczeń publicznych związanych z dzierżawioną nieruchomością oraz do ponoszenia podatków ustalonych odrębnymi przepisami.

§10.

7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z umowy, których nie będzie można rozstrzygnąć w drodze wzajemnego porozumienia, właściwy jest Sąd powszechny dla położenia nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1.

§11.

Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§12.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający

.....

Dzierżawca

.....