

UMOWA Nr N/.../2021 DZIERŻAWY TERENU

zawarta w dniu roku w Lipianach pomiędzy **Gminą Lipiany** reprezentowaną przez **Burmistrza Lipian Bartłomieja Królikowskiego**, zwaną w dalszym ciągu umowy „wyzierzawiającym”

a

.....
....., zwaną w dalszym ciągu umowy „dzierzawcą”.

§ 1.

1. Wyzierzawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Żarnowo gm. Lipiany, oznaczonej geodezyjnie nr. 1/1, o powierzchni 20,58 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta SZ2T/00029477/3 w Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pyrzycach.
2. Wyzierzawiający oddaje, a dzierzawca przyjmuje w dzierzawę teren położony w obrębie Żarnowo gm. Lipiany, stanowiący część działki oznaczonej numerem 1/1 o powierzchni ha, objętej aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały nr V/24/2007 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 30 stycznia 2007 r. - tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej. Zgodnie z aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipiany, działka położona jest na terenach oznaczonych jako P3 strefa produkcji i usług wschodnia – tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej. Część przeznaczona do wydzierzawienia o powierzchni ha składa się z następującej klasyfikacji gr. RIIB - 0.61 ha, RIVa - 3.25 ha, RIVb - 1.00 ha, RV – 11,78 ha. Teren na załączniku do umowy oznaczono kolorem niebieskim. W zachodniej części działki przebiega napowietrzna linia średniego napięcia (jeden słup).
3. Z przedmiotu dzierzawy wyłącza się teren położony w pld. – zach. części działki, o powierzchni 64,00 m² z przeznaczeniem na stację meteorologiczną.

§ 2.

1. Dierzawca oświadcza, że przedmiot dzierzawy i jego stan obecny, oraz dojazd do przedmiotowej nieruchomości jest mu dokładnie znany i nie wnosi zastrzeżeń odnośnie stanu prawnego i technicznego przedmiotu dzierzawy wobec stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy lub mogących się ujawnić w przyszłości.
2. Dierzawca oświadcza, że będzie przestrzegał przepisów prawa dot. utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, tj. zachować porządek, dokonywać systematycznych wykoszeń na przedmiocie dzierzawy, oraz zabezpieczyć nieruchomość przed niepożądanym wtargnięciem osób trzecich.
3. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez dzierzawcę osobom trzecim. Pełną odpowiedzialność za szkody materialne i prawne w takim przypadku ponosi dzierzawca.
4. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej z wpisaną hipoteką umowną łączną jest zgodny z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie. Wobec nieruchomości nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne, sądowe lub administracyjne.

§ 3.

1. Wydierżawiający oddaje, a dzierżawca przyjmuje w dzierżawę teren określony § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem wyłącznie na budowę elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną.
2. Na podstawie niniejszej umowy Wydierżawiający udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania częścią nieruchomości w celu załatwienia wszelkich formalności urzędowych, niezbędnych do budowy elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym prawa miejscowego.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na udostępnienie Dzierżawcy lub osobom przez niego wskazanym, nieruchomości określonej w § 1, w celu przeprowadzenia niezbędnych prac związanych z budową elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną; zapewni dostęp Dzierżawcy lub osobom przez niego wskazanym, do zainstalowanych urządzeń, przez cały okres trwania umowy.
4. Wykonawca usługi polegającej na budowie elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną, zobowiązany będzie do uporządkowania terenu nieruchomości dzierżawionej i terenu przyległego, oraz do naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w związku z przeprowadzoną inwestycją.
5. Inwestycja wykonana i użytkowana będzie na wyłączny koszt dzierżawcy bez prawa zwrotu poniesionych kosztów, w oparciu o przepisy o bezpieczeństwie osób, zwierząt, mienia i ochrony środowiska.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zakończenia inwestycji z przeznaczeniem jak w ust. 1 w terminie 3 lat od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez dzierżawcę w celu określonym w § 3 ust. 1 umowy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do stałego utrzymania we właściwym stanie techniczno-sanitarnym dzierżawionego terenu.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli sposobu używania przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić Wydierżawiającemu przeprowadzenie kontroli w wyznaczonym przez niego terminie.
9. W sytuacji stwierdzenia uchybienia przez Dzierżawcę obowiązkom opisanym w § 3 ust. 6, 7 lub 10 niniejszej umowy, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z umową, w tym do uporządkowania terenu dzierżawy i otoczenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy, po uprzednim bezskutecznym telefonicznym i pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do jego uporządkowania, w terminie 7 dni od dnia doręczenia ww. wezwania.
10. Zabrania się gromadzenia w miejscu będącym przedmiotem niniejszej umowy wszelkich odpadów m.in.: odpadów budowlanych, odpadów remontowych, odpadów niebezpiecznych, chemikaliów, zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektronicznego i elektrycznego, opon, etc.

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczają, że niniejszą umowę zawierają na okres 29 lat, od dnia roku do dnia roku. Po upływie okresu, na który umowa niniejsza została zawarta, umowa wygasa bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. Przekazanie terenu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 3 dni od podpisania niniejszej umowy.

§ 5.

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 4, na podstawie porozumienia stron w każdym terminie lub za pół - rocznym okresem wypowiedzenia przez wydzierżawiającego, z następujących przyczyn:
 - zakłócanie porządku przez dzierżawców,
 - poddzierżawianie terenu osobom trzecim,
 - używanie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lipiany, na podstawie Uchwały NR XXV/217/2020 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 29 grudnia 2020 r.,
 - nie spełnienie warunku zagospodarowania nieruchomości w sposób o którym mowa w § 3 ust. 1 w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 6, tj. 3 lat od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
 - zaleganie w zapłacie czynszu dzierżawnego za jeden pełen okres płatności,
 - wykorzystywanie terenu sprzecznie z umową,
2. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy z zachowaniem 2 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku nie uzyskania warunków przyłączenia i realizacji inwestycji, pomimo prawidłowo złożonego wniosku o określenie warunków przyłączenia urządzeń elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną.

§ 6.

1. W oparciu o Protokół z dnia r. z przeprowadzonego pierwszego przetargu ustnego strony ustalają, że roczny czynsz dzierżawny za 1 ha działki nr ewid. gr. 1/1, obręb Żarnowo gm. Lipiany, wynosi roczniezł (słownie: złotych 00/100) plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 i 6.
2. Roczny Czynsz dzierżawny za część działki nr ewid. 1/1, obręb Żarnowo gm. Lipiany o powierzchni ha z przeznaczeniem na elektrownię słoneczną wraz z infrastrukturą techniczną i elektroenergetyczną wynosi rocznie zł (słownie:złotych)
lub
Wysokość raty kwartalnej czynszu dzierżawnego za dzierżawę nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 2 wynosi zł słownie: zł plus należny podatek VAT w stawce 23%.
3. Wadium w wysokości wniesione przez dzierżawcę, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.
4. Kwota czynszu dzierżawnego do momentu uzyskania pozwolenia na budowę będzie wynosiła 10% kwoty brutto uzyskanej w licytacji od momentu podpisania umowy, jednak nie dłużej niż 3 lata od rozstrzygnięcia przetargu.
5. Podstawą zapłaty będzie faktura VAT wystawiona przez Wydzierżawiającego.
6. Czynsz dzierżawny za część działki nr ewid. gr. 1/1, obręb Żarnowo gm. Lipiany o pow. ha, naliczony proporcjonalnie w I roku w wysokości 10% brutto uzyskanej w licytacji za okres od r. do r. wynosi – zł słownie: zł plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami (..... dni x zł) płatny w terminie do dnia r.

§ 7.

1. Dzierżawca jest zobowiązany do opłacania ustalonego w § 6 umowy rocznego czynszu każdorazowo do dnia **31 marca, każdego roku za który należy jest czynsz z góry**, z zastrzeżeniem § 6. ust. 4 umowy, w momencie uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji, jednak nie później niż w terminie 3 lat od rozstrzygnięcia przetargu.
lub
1. Dzierżawca jest zobowiązany do opłacania ustalonego w § 6 umowy czynszu w **czterech ratach kwartalnych, w następujący sposób:**

- 1) I kwartał - do dnia 25 marca,
- 2) II kwartał - do dnia 25 czerwca,
- 3) III kwartał - do dnia 25 września,
- 4) IV kwartał - do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego.

płatnych ostatniego dnia kwartału z zastrzeżeniem § 6. ust. 4 umowy, w momencie uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji, jednak nie później niż w terminie 3 lat od rozstrzygnięcia przetargu.

2. Do momentu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji, jednak nie później niż w terminie 3 lat od rozstrzygnięcia przetargu czynsz dzierżawny będzie płatny w wysokości 10% kwoty brutto uzyskanej w licytacji.
3. Wpłaty można dokonać w kasie Urzędu Miejskiego w Lipianach lub na konto Urzędu Bank Spółdzielczy Wolin O/Lipiany nr 59 9393 1010 2600 0824 2000 0040 (z zaznaczeniem nazwiska dzierżawcy/nazwy dzierżawcy, numeru umowy, nr działki, okresu którego dotyczy wpłata).
4. W razie zwłoki dzierżawca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe w transakcjach handlowych.

§ 8.

Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji corocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja), ogłaszanym przez Prezesa GUS, począwszy od roku następnego po roku zawarcia umowy.

§ 9.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) racjonalnego wykorzystania dzierżawy terenu zgodnie z celem wymienionym w § 3 niniejszej umowy,
- b) przestrzegania przepisów administracyjnych dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości stosując się do zarządzeń sanitarnych i porządkowych,
- c) konserwacji istniejących urządzeń na dzierżawionym terenie zgodnie z wytycznymi władz porządkowych.
- d) uiszczania podatku od nieruchomości.
- e) zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w trakcie inwestycji. Zawarcie umowy ubezpieczenia powinno nastąpić w terminie 2 lat od dnia rozstrzygnięcia przetargu, tj. do dnia 15 września 2023 r.

Wydatki poniesione w związku z wykonaniem ww. obowiązków nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawy.

§ 10.

Dzierżawca nie posiada prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

§ 11.

1. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu, o którym mowa w § 5 umowy przez Wydierżawiającego lub z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie o zwrot nakładów finansowych poniesionych na zagospodarowanie terenu.
2. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od

Wydzierżawiającego zwrotu poniesionych w związku z tym nakładów, zarówno w trakcie trwania Umowy jak i po jej zakończeniu.

3. Dzierżawcy nie wolno, bez uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, czynić w obrębie przedmiotu dzierżawy nakładów inwestycyjnych, w szczególności polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 12.

Jeżeli dzierżawca wykorzystuje teren sprzecznie z umową dzierżawy i mimo upomnienia nie przestaje go wykorzystywać w taki sposób lub nie wykona obowiązku określonego w § 9 niniejszej umowy, wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 13.

1. W przypadku używania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z przeznaczeniem, o którym mowa w § 3, pomimo wezwania Dzierżawcy do usunięcia uchybień umowy w wyznaczonym terminie, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 5 000,00 zł, (pięć tysięcy złotych), za uchybienie postanowieniom § 3 ust. 6, 7 lub 10 niniejszej umowy, za każdy stwierdzony przypadek.
2. W przypadku utrzymywania przyjętego w dzierżawę terenu, w tym terenów przyległych, w niewłaściwym stanie techniczno-sanitarnym, i niedoprowadzenia dzierżawionego terenu do stanu właściwego w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1000,00 zł, (jeden tysiąc złotych), za każdy stwierdzony przypadek.
3. W przypadku uniemożliwienia lub utrudnienia przeprowadzenia kontroli sposobu używania przedmiotu dzierżawy, o której mowa w § 3 ust. 8 w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1000,00 zł, (jeden tysiąc złotych), za każdy taki przypadek.
4. W przypadku niewypełnienia przez Dzierżawcę obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia o którym mowa w § 9 lit. e w wyznaczonym terminie, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10 000,00 zł, (dziesięć tysięcy złotych).

§ 14.

Wygaśnięcie zawartej umowy dzierżawy nakłada na dzierżawcę obowiązek usunięcia się z terenu z dniem wygaśnięcia umowy z wszelkimi rzeczami prawa jego reprezentującymi i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego tj. przed zawarciem umowy, w terminie 3 miesięcy od zakończenia umowy. Zwrot wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy nastąpi bez obowiązku zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów, w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 15.

Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej a sprawy nie określone niniejszą umową rozstrzygane będą według przepisów Kodeksu Cywilnego.

lub

Niniejszy protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Koszty przygotowania niezbędnej dokumentacji oraz sporządzenia aktu notarialnego i koszty uwidocznienia w księdze wieczystej przedmiotu umowy dzierżawy ponosi dzierżawca.

§ 16.

Umowa niniejsza sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymują dzierżawca i notariusz a dwa wydzierżawiający.

Podpis dzierżawcy

Podpis wydzierżawiającego

.....

.....