

Umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej

Niniejsza umowa (dalej: „**Umowa**”) zawarta została w dniuw Kraśniku pomiędzy Związkiem Międzygminnym pn. „Strefa Usług Komunalnych” w Kraśniku reprezentowanym przez Zarząd Związku w imieniu którego działają:

1. Jarosław Jamróz – Przewodniczący Zarządu
 2. Mirosław Chapski – Wiceprzewodniczący Zarządu
- zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....

.....

reprezentowana przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 4,3889 ha, położonej w gminie Kraśnik, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 240/1 w obrębie geodezyjnym nr 21 - Zarzecze II w gminie Kraśnik (dalej: „**Nieruchomość**”).
2. Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, nie wyłączając hipotek i roszczeń osób trzecich oraz na dzień zawarcia niniejszej Umowy nie istnieją jakiegokolwiek orzeczenia i decyzje organów państwowych i samorządowych, które miałyby wpływ na ograniczenie prawa Wydierżawiającego w dysponowaniu Nieruchomością.
3. Przedmiotem Dzierżawy (dalej „**Przedmiot Dzierżawy**”) jest część Nieruchomości, opisanej w ust. 1 powyżej, stanowiąca obszar gruntu o powierzchni 2,8399 ha (dalej: „**Działka**”). Działka przeznaczona do dzierżawy została zaznaczona na załączniku nr 1.
4. Działka znajduje się na terenie Gminy Kraśnik i stanowi teren zrekultywowanego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne „Wilcze Doły”. Działka ma kształt nasypu rekultywacyjnego z którego około 1,2 ha stanowi płaską wierzchowinę natomiast pozostały teren to skarpy na kierunkach: NE, NW, SE, SW. Różnica wysokości pomiędzy wierzchowiną a podstawą skarpy wznosi od około 8 do 17 metrów. Na terenie działki zlokalizowanych jest 7 szt. studni odgazowujących wraz z instalacją gazową przesyłającą gaz do modułu pochodni. Na nieruchomości znajduje się również kanalizacja deszczowa (drenaż) odprowadzający wody opadowe z wierzchowiny.

§ 2. Sposób korzystania z Przedmiotu Dzierżawy

1. Strony ustalają, iż Przedmiot Dzierżawy może być wykorzystywany przez Dzierżawcę **wyłącznie w celu budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej.**
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do zmiany sposobu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.

3. Dzierżawca nie może bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich. W szczególności dotyczy to oddawania osobom trzecim Przedmiotu Dzierżawy bądź jego części w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności na terenie objętym Przedmiotem Dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić Wydierżawiającemu dostęp do infrastruktury technicznej (studnie odgazowujące, kanalizacja deszczowa) zlokalizowanej na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
6. Zabrania się umiejscawiania paneli fotowoltaicznych bezpośrednio nad studniami odgazowującymi i odległości bliższej niż 0,5 m od nich.
7. Na terenie nieruchomości nie ma możliwości wykonywania budowli na stałe związanych z gruntem.
8. Dojazd do Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca będzie miał zapewniony poprzez działkę 240/2 przez którą Wydierżawiający posiada służebność dojazdu lub bezpośrednio z drogi gminnej.

§ 3. Czynsz i warunki płatności

1. Czynsz dzierżawy za cały rok trwania okresu dzierżawy (dwanaście miesięcy kalendarzowych bezpośrednio po sobie następujących) wynosi kwotę złotych(słownie:) brutto (dalej: „**Czynsz dzierżawy**”).
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie w dwunastu równych ratach pozłotych (słownie:) netto każda z nich, płatnych miesięcznie z góry, w terminie do dnia 20 każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem, na rachunek bankowy Wydierżawiającego, wskazany na fakturze VAT. Do każdej z rat Czynszu dzierżawy doliczany będzie podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Za datę zapłaty uważana będzie data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego kwotą raty Czynszu dzierżawy.
4. Opóźnienie w zapłacie którejkolwiek z rat Czynszu dzierżawy skutkować będzie naliczaniem odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
5. Stawka Czynszu dzierżawy podlegać będzie corocznej waloryzacji, jeden raz na początku każdego roku kalendarzowego według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku minionym ogłaszanego przez Prezesa GUS (w ciągu 30 dni od ogłoszenia). Zwaloryzowany czynsz będzie obowiązywał od 1 stycznia danego roku.
6. Waloryzacja Czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 5 powyżej nie stanowi zmiany Umowy.
7. Wydierżawiający oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT.

§ 4 Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz należytą starannością.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, prawa budowlanego, bhp, itp.
3. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywania porządku na terenie stanowiącym Przedmiot Dzierżawy, a w szczególności do dwukrotnego w ciągu roku wykaszania trawy oraz

wykonywania pozostałych prac porządkowych mających na celu utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy w czystości i ładzie.

§ 5 Wydanie Przedmiotu Dzierżawy oraz prace adaptacyjne i dodatkowe

1. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy nastąpi nie później niż w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy. Przy wydaniu sporządzony będzie przez Strony protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Zakres prac budowlanych prowadzonych na terenie Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca jest obowiązany uprzednio uzgodnić z Wydierżawiającym przedstawiając stosowne projekty, których koszt ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów prawa budowlanego w związku z pracami budowlanymi, w szczególności jest wyłącznie odpowiedzialny za uzyskanie wszelkich stosownych zgód i/lub decyzji administracyjnych odnośnych organów, zezwalających na wykonywanie przez Dzierżawcę prac j/w, gdyby takowe zgody i/lub decyzje okazały się niezbędne ze względu na planowany przez Dzierżawcę rozmiar prac. Koszt takich zgód i decyzji administracyjnych ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego jakichkolwiek roszczeń związanych z ewentualnym brakiem możliwości dostosowania Przedmiotu Dzierżawy do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę.

§ 6 Okres obowiązywania Umowy

1. Niniejsza Umowa zawarta zostaje na okres 30 lat licząc od dnia podpisania umowy i po upływie tego terminu automatycznie wygasa.
2. Z ważnych powodów, zarówno Wydierżawiającemu jak i Dzierżawcy służy prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) używania przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z Umowy lub zmienia przeznaczenie Przedmiotu Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
 - b) przenoszenia przez Dzierżawcę praw wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie, w tym poddzierżawę Przedmiotu Dzierżawy lub oddawanie do bezpłatnego używania osobom trzecim w części lub w całości, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającemu;
 - c) niszczenia lub dewastowania w jakikolwiek sposób Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę ponad stopień zużycia wynikający z zasad normalnej eksploatacji;
 - d) nie przestrzegania przez Dzierżawcę przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych, ochrony przyrody i ochrony środowiska;
 - e) opóźnienia z zapłatą którejkolwiek z rat Czynszu dzierżawy, o której mowa w § 3 ust. 2 za dwa pełne okresy płatności po uprzednim pisemnym uprzedzeniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty;
 - f) zgłoszenia wniosku o upadłość lub likwidację Dzierżawcy, bądź też otwarcia postępowania układowego z wierzycielami Dzierżawcy;
4. W przypadkach określonych w ust. 3 pkt a)-e) niniejszego paragrafu, o zamiarze rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, Wydierżawiający obowiązany jest uprzedzić Dzierżawcę na piśmie,

wyznaczając mu termin 7-mio dniowy na zaniechanie naruszeń i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu uprawniony jest do rozwiązania Umowy w tym trybie.

5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny Dzierżawca obowiązany jest opuścić, opróżnić z rzeczy należących do Dzierżawcy i wydać Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad stopień zużycia wynikający z zasad normalnej eksploatacji.
6. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot z tytułu nakładów poczynionych na Przedmiot Dzierżawy.
7. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy dokonany zostanie protokołem zdawczo – odbiorczym i powinien nastąpić najpóźniej ostatniego dnia obowiązywania Umowy.
8. Dzierżawca będzie miał prawo demontażu i zabrania zainstalowanych na własny koszt urządzeń technicznych.
9. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy w stanie określonym wyżej, Dzierżawca obowiązany będzie do uiszczania za cały okres opóźnienia, opłaty specjalnej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, w wysokości równej potrójnemu dziennemu Czynszowi Dzierżawy netto (obliczonemu przyjmując za bazę ostatnią miesięczną ratę Czynszu dzierżawy w miesiącu bezpośrednio poprzedzającym wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy z jakiegokolwiek przyczyny) – za każdy dzień opóźnienia.

§ 7 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu za zgodą obu Stron, pod rygorem ich nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w tym kodeksu cywilnego,
3. Wszelkie sprawy sporne mogące powstać przy wykonywaniu Umowy strony będą się starać rozwiązywać polubownie (co nie oznacza zapisu na sąd polubowny). W przypadku braku możliwości rozwiązania sporu w sposób polubowny, spór poddany zostanie pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących Umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie Umowy (listem poleconym lub osobiście za poświadczeniem odbioru).
5. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamia się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skuteczne doręczenie.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

.....

.....

Załączniki:

1. Mapka sytuacyjna wraz z zaznaczonym Przedmiotem Dzierżawy - zał. nr 1 do umowy