

**UMOWA DZIERŻAWY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
NIERUCHOMOŚCI  
Z PRZEZNACZENIEM NA POSADOWIENIE ELEKTROWNI WIATROWEJ  
(UMOWA PRZYRZECZONA)**

zawarta w dniu ..... w ..... (dalej: „Umowa” lub „Umowa Przyrzeczona”), pomiędzy

Instytutem Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa – Państwowym Instytutem Badawczym z siedzibą w Puławach, ul. Czartoryskich 8, (kod pocztowy 24-100), Regon: 000079295, NIP 716-000-42-81, zarejestrowanym pod Nr: 0000149666 w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublin- Wschód w Lublinie z siedzibą Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zwanym dalej: „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

.....

.....

a

.....

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

.....

.....

Dzierżawca i Wydierżawiający będą w dalszej części łącznie zwani: „**Stronami**”, a każdy z osobna: „**Stroną**”.

**PREAMBUŁA**

*Zważywszy, że:*

- 1) *Strony w dniu ..... roku zawarły umowę przedwstępną dzierżawy (dalej: „Umowa Przedwstępna”);*
- 2) *Dzierżawca pozyskał decyzje określone w Umowie Przedwstępnej w tym prawomocne i ostateczne pozwolenie na budowę (dalej: „Decyzje”);*
- 3) *Spełnione zostały wszystkie warunki określone w Umowie Przedwstępnej, do zawarcia niniejszej Umowy Przyrzeczonej;*
- 4) *Dzierżawca pismem nr ..... z dnia ..... roku, w trybie § 1 ust. 4 Umowy Przedwstępnej, wezwał Wydierżawiającego do zawarcia niniejszej Umowy Przyrzeczonej;*

*Mając powyższe na uwadze Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umową Przyrzeczoną, na podstawie istotnych postanowień określonych w Umowie Przedwstępnej, o poniższej treści:*

**§ 1**

**Postanowienia wstępne**

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w m. ...., gm. .... pow. ....

.....składającej się m.in. z działki o numerze ..... obręb .....  
o powierzchni ..... ha oznaczonej w dniu zawarcia niniejszej Umowy w ewidencji  
gruntów numerem ..... obręb ....., dla której Sąd Rejonowy  
w ....., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą  
nr ....., a przedmiotem niniejszej Umowy jest część powyższej  
nieruchomości precyzyjnie oznaczona w formie graficznej w załączniku nr 4 do niniejszej Umowy  
(dalej: „Nieruchomość”). Strony zgodnie ustalają, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy  
powierzchnia Nieruchomości (określonej w załączniku nr 4 do niniejszej Umowy) wynosi .....  
ha (słownie: .....

2. Dzierżawca oświadcza, że jest zainteresowany wybudowaniem na Nieruchomości m.in. elektroenergetycznej infrastruktury wytwórczej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi tj. elektrowni wiatrowych służących do zasilenia sieci publicznej energią elektryczną (dalej: „Elektrownia” lub o planowanej mocy zainstalowanej ok. .... MW wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi w tym, m.in.: magazynem mocy, kablami, stacją transformatorową (Głównym Punktem Odbioru), (dalej łącznie: „Urządzenia”) oraz drogami dojazdowymi oraz zjazdami łączącym drogę dojazdową na Nieruchomości z dochodzącymi do niej innymi drogami, a następnie eksploatacji wybudowanych na Nieruchomości Urządzeń przez czas określony w Umowie, a Wyzierżawiający oświadcza, iż zobowiązuje się odpłatnie udostępnić Nieruchomość celem wybudowania na niej przez Dzierżawcę Urządzeń oraz ich późniejszej eksploatacji.
3. Wyzierżawiający oświadcza, że:
  - a) Nieruchomość znajduje się w jego wyłącznym posiadaniu,
  - b) Nieruchomość nie stanowi przedmiotu dzierżawy i innych umów z osobami trzecimi (innymi niż Dzierżawca), bądź na ich rzecz, nie stanowi wkładu do spółdzielni produkcji rolnej, nie została nabyta z obowiązkiem prowadzenia gospodarstwa rolnego, wolna jest od długów, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich nieujawnionych w powołanej wyżej księdze wieczystej,
  - c) Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania, w tym sądowego lub administracyjnego bądź postępowania egzekucyjnego, scalieniowego, podziałowego, wywłaszczeniowego i nie zachodzą inne okoliczności prawne czy też faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej Umowy mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wyzierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,
  - d) nie jest dłużnikiem żadnej osoby trzeciej na podstawie prawomocnego lub nieprawomocnego orzeczenia sądowego lub innego tytułu egzekucyjnego lub wykonawczego, nie zalega z żadnymi opłatami związanymi z Nieruchomością, w tym opłatami o charakterze publicznoprawnym ani składkami na ubezpieczenie społeczne, ani nie zachodzą inne okoliczności mogące skutkować powstaniem hipoteki przymusowej na Nieruchomość,
  - e) stan prawny Nieruchomości ujawniony w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej nie uległ zmianie do dnia zawarcia Umowy, zaś wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany w dniu .....r. przez ..... oraz wydruk z księgi wieczystej numer ..... z dnia ..... stanowią odpowiednio załącznik nr 1 i 2 do niniejszej Umowy [do uzupełnienia przed zawarciem Umowy], w dniu zawarcia niniejszej Umowy nie istnieją żadne prawa rzeczowe (takie jak w szczególności użytkowanie, służebności) ani obligacyjne (takie jak w szczególności najem, dzierżawa, użyczenie, zobowiązania z innych umów i czynności prawnych) na rzecz jakichkolwiek osób trzecich, którym przysługiwałoby większe pierwszeństwo, niż pierwszeństwo przysługujące prawu dzierżawy wynikającemu z Umowy, a nadto, że ewentualne pierwszeństwa zostały ujawnione w księdze wieczystej Nieruchomości. Wyzierżawiający zobowiązuje się utrzymać ten stan rzeczy też przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy;

- f) Nieruchomość nie jest zanieczyszczona w jakikolwiek sposób, który mógłby uniemożliwić, utrudnić lub opóźnić realizację przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę lub skutkować powstaniem odpowiedzialności Dzierżawcy na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Wydzierżawiający zobowiązuje się do utrzymania powyższego stanu (aktualności oświadczeń) przez cały czas obowiązywania Umowy.

4. Wydzierżawiający niniejszym przyjmuje do wiadomości, że Dzierżawca zdecydował się zawrzeć niniejszą Umowę polegając na prawdziwości oświadczeń i zapewnień Wydzierżawiającego i że bez złożenia oświadczeń i zapewnień Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie zawarłby niniejszej Umowy. W przypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień Wydzierżawiającego okażą się nieprawdziwe, Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym i dochodzenia od Wydzierżawiającego poniesionej szkody. W przypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień Wydzierżawiającego okażą się nieprawdziwe i Dzierżawca wypowie niniejszą Umowę, Wydzierżawiającemu nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do Dzierżawcy, w tym roszczenia o zawarcie Umowy Przynależonej, roszczenia o zwrot poniesionych kosztów, czy roszczenia odszkodowawcze.

## § 2

### Przedmiot Umowy

1. Na podstawie niniejszej Umowy Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje do odpłatnego używania i pobierania pożytków Nieruchomość na cele określone w § 1 ust. 2.
2. Dzierżawca w ramach realizacji przedmiotu Umowy ma prawo w szczególności do:
  - a. budowy, eksploatacji i utrzymywania Elektrowni wraz z fundamentami;
  - b. budowy, eksploatacji i utrzymywania niezbędnych przewodów doprowadzających w obrębie Elektrowni, jak również pomiędzy Elektrownią a punktem zasilającym sieć (głębokość ich położenia co najmniej 0,9 m);
  - c. budowy, eksploatacji i utrzymywania niezbędnych dróg, zakrętów i miejsc do ustawienia dźwigów (w razie konieczności ostatnią część dojazdu należy rozszerzyć w miarę potrzeby, jednak w zgodzie z wymaganiami technicznymi);
  - d. budowy eksploatacji i utrzymania magazynów energii;
  - e. budowy, eksploatacji i utrzymywania niezbędnych rozdzielni sieciowych, stacji przelotowych i trafostacji;
  - f. budowy, eksploatacji i utrzymywania pozostałych urządzeń pobocznych;
  - g. korzystania przez Dzierżawcę lub osoby przez niego upoważnione z dróg i miejsc do ustawiania dźwigów, w szczególności do wybudowania Elektrowni oraz w celu przeprowadzania prac konserwacyjnych i naprawczych;
  - h. przeprowadzania pomiarów i budowlanych badań gruntu;
  - i. późniejszej zamiany istniejących urządzeń przez urządzenia nowe, np. w przypadku nowości technicznych lub zużycia Elektrowni, jednakże o sumarycznej mocy nie mniejszej niż dotychczas zainstalowane ;
  - j. umieszczenia na Elektrowni i użytkowania anteny radiowej oraz potrzebnych do tego przyłączy, oraz na przeprowadzenie pozostałych prac koniecznych do przyłączenia i eksploatacji Elektrowni.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że nie będzie wnosił zastrzeżeń do lokalizacji Urządzeń, które mogą objąć dowolną część lub całość powierzchni Nieruchomości, która zostanie określona w pozwoleniu na budowę – o ile będzie ono wymagane zgodnie z przepisami prawa, a w przypadku braku takiego wymogu – położenie urządzeń zostanie określone przez Dzierżawcę.

4. Wyzierżawiający oświadcza, iż jest świadomy ograniczeń i uciążliwości związanych z budową i eksploatacją Urządzeń i nie będzie zgłaszał z tego tytułu zastrzeżeń ani roszczeń.
5. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 6 Umowy.
6. Koszty budowy i demontażu Urządzeń w całości obciążają Dzierżawcę.
7. Wyzierżawiający wyraża zgodę, m.in. na przeprowadzenie przez Nieruchomość sieci energetycznej – linii kablowej, kabla telekomunikacyjnego, sterowniczego, światłowodu oraz innych rzeczy/ obiektów niezbędnych do eksploatacji Urządzeń oraz do ich połączenia z siecią, a także ustanawia w tym zakresie na Nieruchomości prawo do wykonania i poprowadzenia przyłącza energetycznego o średnim napięciu, na głębokości minimum jednego metra albo innej wymaganej dla tego typu Urządzeń zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia od Operatora Sieci Dystrybucyjnej.
8. Wyzierżawiający, w przypadku stosownego wniosku Dzierżawcy ustanowi na rzecz Dzierżawcy na Nieruchomości i działkach graniczących z Nieruchomością (do których Wyzierżawiający posiada tytuł prawny) lub innych podmiotów przez Dzierżawcę wskazanych służebność przesyłu (a w tym, m.in.: prawo eksploatacji, konserwacji, naprawy, modernizacji i wymiany Urządzeń), jak również zapewni swobodny i niczym nie zakłócony dostęp do Urządzeń celem wykonywania przedmiotowych czynności. Służebność zostanie ustanowiona na czas trwania Umowy, nieodpłatnie. Wyzierżawiający udzieli wskazanym przez Dzierżawcę osobom pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zawarcia w jego imieniu z Dzierżawcą umowy ustanowienia służebności przesyłu na Nieruchomości oraz do złożenia w imieniu Wyzierżawiającego wniosku o wpis służebności przesyłu do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Wyzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie służebności przesyłu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz ujawnienie ewentualnych zmian w jej treści w formie prawem przewidzianej.
9. Wyzierżawiający zobowiązuje się, że nie będzie (osobiście lub za pośrednictwem innych podmiotów) wznosił na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli lub obiektów wysokościowych (w tym innych EW), instalował jakichkolwiek urządzeń, sadił drzew oraz stawiał innych przeszkód w pasie o długości i szerokości po 600 metrów z kierunku wiatru głównego oraz w odległości 500 metrów, licząc od podstawy Elektrowni.

### **§ 3**

#### **Prawo własności i prawo użytkowania**

1. Wszelkie Urządzenia i pozostałe rzeczy umieszczone przez Dzierżawcę na Nieruchomości pozostają wyłączną własnością Dzierżawcy i nie są i nie będą trwale związane z gruntem w rozumieniu art. 48 k.c. Urządzenia i pozostałe rzeczy umieszczone przez Dzierżawcę na Nieruchomości będą połączone z Nieruchomością wyłącznie dla przemijającego użytku i nie będą stanowić części składowych Nieruchomości. Pożytki z tytułu eksploatacji Urządzeń przypadają wyłącznie Dzierżawcy. Wyzierżawiający oświadcza, że niedowolanie zrzeka się praw wynikających z art. 670, 671 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 701 i 702 k.c., tj. Wyzierżawiający rezygnuje z ustawowego zastawu na Urządzeniach wraz przynależnościami.
2. Postanowienia niniejszego paragrafu nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

### **§ 4**

#### **Czas trwania Umowy**

1. Strony zawierają Umowę na czas oznaczony, tj. na okres 30 (słownie: trzydziestu) lat licząc od dnia jej zawarcia.

2. Wobec znaczącej wartości nakładów jakie będą poczynione na przedmiot niniejszej Umowy, Strony nie dopuszczają możliwości rozwiązania Umowy przed upływem terminu wskazanego w ust. 1, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w § 8.
3. W przypadku zbycia Nieruchomości bądź wykonania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (dalej: „KOWR”) umownego prawa odkupu (nabycia lub pierwokupu), Wydierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w Umowie ograniczeniach praw właściciela. Następcy prawni Wydierżawiającego pozostają związani Umową do upływu terminu określonego w ust. 1, a Wydierżawiający zobowiązuje się:
  - a) na wypadek zbycia przez niego prawa użytkowania Nieruchomości albo jej części zamieścić w Umowie klauzulę o treści następującej: *”Nabywca wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki, które wynikają dla Zbywcy z umowy dzierżawy zawartej z ..... z dnia ..... r. Nabywca oświadcza, że znana jest mu treść przedmiotowej Umowy oraz że akceptuje i przyjmuje do stosowania jej wszystkie postanowienia.”*;
  - b) do niezwłocznego, jednak nie później niż następnego dnia roboczego, poinformowania Dzierżawcy o wpłynięciu od KOWR dokumentu dotyczącego umownego prawa odkupu; w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania któregośkolwiek z powyższych zobowiązań przez Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie uprawniony do dochodzenia od Wydierżawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości lub części zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego o pierwokupie, o ile KOWR (lub inny podmiot uprawniony na mocy ustawy) nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

## § 5

### Obowiązki i uprawnienia Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania i pobierania pożytków z Nieruchomości przez czas trwania Umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 Umowy.
2. Przed rozpoczęciem inwestycji oraz działalności Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie wymagane prawem zezwolenia, pozwolenia oraz zgody właściwych organów.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wydierżawiającego (w formie dokumentowej) o planowanym terminie rozpoczęcia robót związanych z budową/instalacją Urządzeń nie później niż 3 (słownie: trzy) miesiące przed planowanym terminem ich rozpoczęcia, chyba że charakter robót nie pozwala na poinformowanie w ww. terminie.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia przedmiotu Umowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami prawa co do ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska. Dzierżawca zwalnia Wydierżawiającego z odpowiedzialności wobec osób trzecich za następstwa negatywnego oddziaływania Urządzeń, jeżeli takie nastąpią.
5. Po upływie terminu na jaki Umowa została zawarta, bądź w przypadkach opisanych w § 8, Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić Nieruchomość w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosowanie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, tj. Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia wszystkich zainstalowanych/ wybudowanych Urządzeń. Po rozwiązaniu niniejszej Umowy (bez względu na przyczynę rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy), Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy zdemontowanie Urządzeń i wszelkich innych elementów zainstalowanych przez Dzierżawcę.
6. Wydierżawiający jest uprawniony do rolniczego używania Nieruchomości do czasu rozpoczęcia budowy/ instalacji Urządzeń przez Dzierżawcę - Wydierżawiający jest uprawniony do współużytkowania na cele rolnicze Nieruchomości. W okresie wskazanym w zdaniu

poprzedzającym Wydierżawiającemu przypadają wszelkie pożytki naturalne pochodzące z Nieruchomości i nie jest zobowiązany do rozliczania się z nich z Dzierżawcą. Po rozpoczęciu budowy/ instalacji Urządzeń (o czym Dzierżawca zobowiązuje się poinformować Wydierżawiającego w formie dokumentowej na 3 (słownie: trzy) miesiące przed planowanym rozpoczęciem ww. robót) Wydierżawiający definitywnie traci prawo używania Nieruchomości, o którym mowa w zdaniu 1 niniejszego ustępu.

7. W przypadku gdy Dzierżawca nie wypełni zobowiązania określonego w ust. 6 niniejszego paragrafu (tj. nie powiadomi Wydierżawiającego o planowanym rozpoczęciu budowy/ instalacji Urządzeń na 3 (słownie: trzy) miesiące przed planowanym rozpoczęciem ww. robót), Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia szkody, jaką Wydierżawiający poniósł na skutek rozpoczęcia przez Dzierżawcę prac budowlanych w wysokości określonej zgodnie z ust. 8 niniejszego paragrafu. Zakres zniszczeń oraz termin płatności jednorazowego odszkodowania za zniszczenia w uprawach polowych będzie uzgadniany każdorazowo przez Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Wielkość odszkodowania określona zostanie w pisemnej ugodzie/ porozumieniu Stron na podstawie: (a) zmierzonej powierzchni zniszczeń w uprawach spowodowanych przez Dzierżawcę i (b) średniej wydajności z 1 ha dla danego rodzaju uprawy udokumentowanej przez Wydierżawiającego za rok bieżący (rok w którym wystąpią ww. zdarzenia), w danym regionie, lub w przypadku niemożności przedłożenia takich danych przez Wydierżawiającego, średniej wydajności z 1 ha dla danego rodzaju uprawy, w danym regionie, na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy właściwego dla Nieruchomości lub lokalnego Ośrodka Doradztwa Rolniczego. Podstawą do wypłaty odszkodowania będzie cena skupu danych płodów rolnych podana przez Prezesa GUS za miesiąc kalendarzowy, w którym rozpoczęto prace budowlane.
9. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek niedogodności, które zazwyczaj wynikają w związku z budową i eksploatacją Urządzeń, w tym w szczególności za:
  - a. zmniejszenie terenu upraw rolnych;
  - b. uniemożliwienie innych sposobów użytkowania Nieruchomości (np. z powodu wpływu Urządzeń na inne budowle lub budynki);
  - c. zmianę wartości rynkowej Nieruchomości;powyższe niedogodności zostały uwzględnione i zrekompensowane w czynszu dzierżawnym.
10. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania podatków (w szczególności podatku od nieruchomości z tytułu wzniesionych budowli - Urządzeń) i innych opłat publicznoprawnych, jak również innych opłat dotyczących Nieruchomości i Urządzeń posadowionych na niej od daty rozpoczęcia robót budowlanych. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kwoty ww. podatków, których obowiązek zapłaty obciąża Wydierżawiającego (podatek od nieruchomości w odniesieniu do gruntów od daty rozpoczęcia robót budowlanych) na podstawie przedłożonych Dzierżawcy dokumentów określających wysokość podatku w terminie umożliwiającym realizację obowiązku podatkowego zgodnego z wydaną decyzją organu, jednak w terminie nie krótszym niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od terminu wskazanego przez organ podatkowy (chyba, że zachowanie tego terminu okaże się niemożliwe). Kwota zwróconego podatku może być powiększona o podatek VAT jeżeli Wydierżawiający włączy podatek od nieruchomości do czynszu dzierżawnego. W przypadku nie dokonania zapłaty podatku przez Wydierżawiającego, po przekazaniu mu środków przez Dzierżawcę zgodnie z powyższym, Dzierżawca będzie uprawniony do naliczenia na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości równej przekazanej kwocie na opłacenie podatków. Dzierżawca uprawniony będzie do potrącenia ww. kary umownej z należności z tytułu czynszu oraz innych opłat określonych w Umowie, na co Wydierżawiający niniejszym wyraża zgodę.

11. Dzierżawca będzie uprawniony do zgłaszania, jako pełnomocnik Wydierżawiającego, wszelkich wniosków dotyczących zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innych dokumentów dotyczących przestrzennego zagospodarowania jakie uzna za stosowne, w zakresie służącym wybudowaniu lub eksploatacji Urządzeń.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystania do budowy wyłącznie nowych Urządzeń. W celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie postanawiają, iż nieodpuszczalne jest użycie przez Dzierżawcę używanych turbin wiatrowych lub ich części. W przypadku zamontowania przez Dzierżawcę używanych turbin wiatrowych lub ich części, zapłaci on na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości 200 000,0 zł (dwustu tysięcy) zł za każde stwierdzone naruszenie. Wobec powyższego, Wydierżawiający uprawniony jest do żądania od Wykonawcy przedłożenia dokumentów potwierdzających użycie przez Dzierżawcę wyłącznie nowych Urządzeń, wyprodukowanych nie wcześniej niż dwa lata przed ich montażem na wydierżawianej nieruchomości.

## § 6

### Prawa i obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przydatność Nieruchomości dla potrzeb przedstawionego przez Dzierżawcę projektu inwestycyjnego.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do współpracy z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami w celu uzyskania zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierżawcę inwestycji w postaci budowy i eksploatacji Urządzeń. W tym celu Wydierżawiający udziela Dzierżawcy pełnomocnictwa do reprezentacji przed wszystkimi organami administracyjnymi i we wszystkich instancjach w zakresie dotyczącym budowy i eksploatacji Urządzeń na Nieruchomości, które stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
3. Wydierżawiający udziela Dzierżawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane oraz przez inne przepisy prawa, m.in. do uzyskania pozwolenia na budowę w związku z realizacją inwestycji (o ile uzyskanie takiego pozwolenia będzie konieczne). Celem uniknięcia wątpliwości Wydierżawiający niniejszym udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ponadto Wydierżawiający udziela Dzierżawcy również wszelkich innych zgód, które okażą się niezbędne celem zabezpieczenia budowy oraz eksploatacji Urządzeń, w tym m.in. na wybudowanie niezbędnych ogrodzeń chroniących Urządzenia przed zniszczeniem lub dewastacją.
4. Wydierżawiający niniejszym wyraża zgodę na ujawnienie praw wynikających z niniejszej Umowy we właściwej księdze wieczystej - Dzierżawca uprawniony jest do załączenia egzemplarza niniejszej Umowy lub odpisu Umowy do wniosku o dokonanie wpisu określonego powyżej. Dzierżawca poniesie koszty sądowe związane z wnioskiem o dokonanie wpisu określonego powyżej. Wydierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w celu wpisania jego praw wynikających z niniejszej Umowy w księdze wieczystej/ księgach wieczystych prowadzonej/y dla Nieruchomości oraz w celu ustanowienia i wpisania do księgi wieczystej/ ksiąg wieczystych odpowiednich służebności zabezpieczającej/ zabezpieczających prawo Dzierżawcy do używania przedmiotu niniejszej Umowy i pobierania z niego pożytków w kształcie wynikającym z niniejszej Umowy. Wydierżawiający niniejszym zobowiązuje się, że w czasie obowiązywania niniejszej Umowy nie dokona w księgach wieczystych odnoszących się do Nieruchomości żadnych zmian i wpisów (w tym wykreśleń) dotyczących bezpośrednio lub pośrednio ujawnionych powyżej praw.
5. W razie skutecznego przystąpienia do Umowy na miejsce Dzierżawcy finansującej instytucji kredytującej, lub banku finansującego, Wydierżawiający wyraża zgodę na to by wpisy,

o których mowa w ust. 4 powyżej, zostały odpowiednio zmienione poprzez uwzględnienie zmiany osoby uprawnionego Dzierżawcy. Ponadto Wydierżawiający zobowiązany będzie do powtórzenia zgody (w odrębnym dokumencie sporządzonym w odpowiedniej formie) na dokonanie zmiany wpisu w zakresie opisanym w tym ustępie, jeśli treść tego ustępu okazałaby się niewystarczająca do dokonania wpisu. Zobowiązanie to obowiązywać będzie przez cały okres trwania Umowy.

6. Strony postanawiają, iż poza sytuacją opisaną w ust. 5 powyżej, Dzierżawca jest uprawniony także do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na podmioty z Grupy Kapitałowej do której należy, w całości lub w części, na co Wydierżawiający wraza zgodę. Wydierżawiający zobowiązuje się w takiej sytuacji złożyć stosowne oświadczenia i wnioski pozwalające na zmianę danych ujawnionych w księdze wieczystej, w tym w zakresie prawa o którym mowa w § 2 ust. 8 Umowy.
7. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie – bez dodatkowego odszkodowania – wszelkich przeszkód naturalnych utrudniających instalację Urządzeń. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew (nie wymagających zezwoleń do wycinki na podstawie przepisów obowiązujących).
8. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy, w momencie przystąpienia do budowy Urządzeń oraz w całym dalszym okresie obowiązywania Umowy, w zakresie potrzebnym dla budowy i eksploatacji Urządzeń, na wycięcie niezbędnych drzew, krzewów i kanałów drzew, rosnących na Nieruchomości oraz udzieli Dzierżawcy zgody i pełnomocnictwa na występowanie w jego imieniu względem urzędów, celem uzyskania decyzji administracyjnych związanych z dokonywaniem tych czynności – na każde żądanie Dzierżawcy i w terminie przez niego wskazanym.
9. Wydierżawiający zobowiązuje się do zaniechania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do ograniczenia energetycznej wydajności Instalacji Elektrowni lub zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował lub zezwalał na budowę (osobiście lub za pośrednictwem innych podmiotów) w pobliżu Elektrowni żadnych innych elektrowni, przeszkód lub budowli, oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew i krzewów o wysokości powyżej 2 m. Ograniczenie to nie dotyczy roślin istniejących w chwili zawarcia Umowy. Przedmiotowe ograniczenia obejmują teren objęty Umową, jak również teren nie objęty Umową w obrębie 500 m licząc od podstawy Elektrowni. W odniesieniu do terenu nie objętego Przedmiotem dzierżawy obowiązek ten istnieje, o ile Wydierżawiający w chwili zawarcia Umowy lub po jej zawarciu, wskutek czynności prawnych jest lub zostanie właścicielem (wieczystym użytkownikiem) tego terenu, niezależnie od późniejszego zbycia tego prawa osobie trzeciej albo jest uprawniony do dysponowania tym terenem na innej podstawie.

## § 7

### Czynsz i inne obciążenia

1. Tytułem czynszu dzierżawnego za Nieruchomość:
  - a. od dnia zawarcia Umowy Dzierżawy do dnia rozpoczęcia prac (robót) budowlanych dotyczących budowy/ instalacji Urządzeń, zobowiązany będzie do zapłaty za każdy miesiąc obowiązywania Umowy czynszu dzierżawnego w wysokości opłaty rezerwacyjnej w kwocie ..... złotych,
  - b. od dnia rozpoczęcia prac budowlanych, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty za każdy rok kalendarzowy obowiązywania Umowy czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) netto (bez podatku) za każdy 1 MW (słownie: jeden MW) zainstalowanej mocy wytwórczej na Nieruchomości;



Wartość (kwota) czynszu (ustalana zgodnie z niniejszym ustępem) przeliczona zostanie na podstawie uzgodnionej zainstalowanej mocy wytwórczej Elektrowni na Nieruchomości do drugiego miejsca po przecinku.

Kwota czynszu określona w ust. 1 lit. a i b niniejszego paragrafu waloryzowana będzie, począwszy od roku ....., rokrocznie dnia 28-go lutego współczynnikiem inflacji za rok poprzedni. Wskaźnikiem inflacji jest wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa GUS na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych

2. W przypadku, gdy okresy określone w ust. 1 lit. a oraz lit. b niniejszego paragrafu obejmować będą niepełny rok kalendarzowy, czynsz zostanie proporcjonalnie obniżony (do liczby miesięcy danego okresu określonego w ust. 1 lit. a lub lit. b niniejszego paragrafu wg stosunku 1/12 wysokości czynszu za każdy miesiąc).
3. Czynsz dzierżawny za dany rok kalendarzowy będzie płatny jednorazowo, z dołu, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy prawidłowo wystawionej faktury VAT/ prawidłowo wystawionego rachunku (a Wyzierżawiający wystawi fakturę VAT w terminie do 31 stycznia) na rachunek bankowy każdorazowo wskazany w fakturze. Za dzień dokonania płatności uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy.
4. Czynsz dzierżawny powiększony zostanie o podatek od towarów i usług (VAT), jeżeli obowiązek jego naliczenia wynikać będzie z właściwych przepisów, w takim przypadku czynsz dzierżawny płatny będzie w terminie określonym w ust. 2-3, jednakże nie wcześniej, niż w ciągu 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty dostarczenia do Dzierżawcy prawidłowo wystawionej faktury. W przypadku, gdy termin płatności przypada w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, płatność wynagrodzenia nastąpi w pierwszy dzień roboczy przypadający po tych dniach.
5. Za prawidłowo wystawioną fakturę VAT Strony uznają dokument zawierający następujące informacje:
  - a) prawidłowe dane Stron,
  - b) prawidłowy tytuł płatności - „czynsz dzierżawny dla działek nr ....., obręb na podstawie umowy przyrzeczonej dzierżawy z dnia ..... roku.”,
  - c) prawidłową wartość czynszu oraz prawidłowy termin płatności.
6. Ponadto, dokument zobowiązaniowy w postaci faktury VAT, winien spełniać wymogi zgodne z mechanizmem podzielonej płatności MPP tzn. zawierać specjalne oznaczenie w postaci zapisu „Mechanizm Podzielonej Płatności” wraz z przepisaniem do faktury rachunkiem VAT.
7. Faktury, o których mowa w niniejszym paragrafie będą przesyłane przez Wyzierżawiającego na następujący adres: .....
8. Dopuszcza się przesyłanie faktur drogą elektroniczną na adres: ..... w dowolnym formacie elektronicznym, w wersji nieedytowalnej (celem zapewnienia autentyczności pochodzenia i integralności treści faktury).
9. Faktura wystawiony nieprawidłowo, przedwcześnie, bezpodstawnie, nie rodzi obowiązku zapłaty (termin zapłaty nie biegnie, a rozpoczyna swój bieg z chwilą doręczenia Dzierżawcy prawidłowo wystawionej faktury).
10. Z tytułu posadowienia (umieszczenia) na Nieruchomości infrastruktury towarzyszącej innej niż Główny Punkt Zasilania Wyzierżawiający nie jest uprawniony do otrzymania dodatkowego czynszu niż określony w ust. 1 niniejszego paragrafu.

## § 8

### Wypowiedzenie

1. Poza wyjątkami, o których mowa w niniejszej Umowie oraz poniżej, wypowiedzenie niniejszej Umowy w trakcie jej obowiązywania nie jest dopuszczalne.
2. Powyższe nie wyłącza możliwości dokonania przez Dzierżawcę wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli z jakiegokolwiek przyczyny faktycznej lub prawnej posiadanie albo eksploatacja Elektrowni okaże się niemożliwa lub znacznie utrudniona, lub nieopłacalna, lub jeżeli techniczny lub ekonomiczny czas używania Elektrowni okaże się krótszy niż przewidywany czas obowiązywania niniejszej Umowy.
3. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad 3 (słownie: trzy) miesiące, Wydierżawiający może niniejszą Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże Wydierżawiający zobowiązany jest uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze skorzystania z tego uprawnienia, udzielając Dzierżawcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, Dodatkowy okres na zapłatę zaległego czynszu rozpoczyna swój bieg z chwilą zawiadomienia o ww. zamiarze Dzierżawcy.
4. W przypadku rozwiązania/wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron niniejszej Umowy na podstawie postanowień niniejszego paragrafu, żadnej ze Stron nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia w związku z rozwiązaniem lub nie dojściem Umowy do skutku, a w szczególności roszczenie o zwrot kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie.
5. Niezależnie od powyższego Dzierżawca w żadnym wypadku nie odpowiada za utracone korzyści Wydierżawiającego związane z niniejszą Umową.
6. W przypadku gdy Wydierżawiający swoimi działaniami będzie naruszał postanowienia niniejszej Umowy (w szczególności uniemożliwiał lub utrudniał realizację lub funkcjonowanie Elektrowni lub zdemontuje lub usunie jej elementy bądź też w jakikolwiek inny sposób sprawi, iż Elektrownia nie będzie spełniał swojego przeznaczenia) i mimo pisemnego powiadomienia nie zaprzestanie działań naruszających Umowę, będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dzierżawcy kary umownej w kwocie 1/12 czynszu określonego w § 7 ust. 1 lit. b Umowy za każde naruszenie.
7. Dzierżawca jest uprawniony do potrącania swoich należności względem Wydierżawiającego z czynszu dzierżawnego oraz innych opłat określonych w Umowie, na co Wydierżawiający niniejszym wyraża zgodę.
8. Dzierżawca uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## § 9

### Informacje poufne

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy i wykorzystania wyłącznie w celu wykonywania niniejszej Umowy, zarówno jej treści, jak i wszelkich informacji, uzyskanych w związku z jej zawarciem i wykonywaniem, w szczególności dotyczących organizacji zarządzania i parametrów techniczno-ekonomicznych oraz innych, które nie były podane do wiadomości publicznej informacji technicznych, technologicznych, handlowych i organizacyjnych, a także innych informacji związanych z niniejszą Umową, których ujawnienie lub wykorzystanie w innym celu przez jedną ze Stron mogłoby narazić na szkodę interesy handlowe którejkolwiek ze Stron (informacje chronione).
2. Wydierżawiający uprawniony jest do przekazywania informacji chronionych tj. informacji, o których mowa w ust. 1 swoim pracownikom i podwykonawcom, gdy jest to konieczne do prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy. W takim przypadku Wydierżawiający ponosi odpowiedzialność za naruszenie zasad poufności przez pracowników i podwykonawców, jak za własne działanie bądź zaniechanie.

3. Każda ze Stron jest zobowiązana zabezpieczyć w sposób należyty uzyskane informacje chronione, w tym materiały, nośniki, informacje oraz dane, przed nieuprawnionym dostępem, również osób trzecich, a także zachowywać zasady najściślejszej poufności realizujące w szczególności zakaz publikacji i udostępniania informacji chronionych osobom trzecim.
4. Strony zobowiązują się do utrzymania w tajemnicy i nie ujawniania osobom trzecim informacji chronionych, w tym wszelkich danych o przedsiębiorstwie i klientach drugiej ze Stron, zarówno w okresie obowiązywania Umowy, jak i po jej realizacji, rozwiązaniu lub wygaśnięciu, bez uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej, chyba, że stan tajemnicy ustal.
5. Postanowienia o poufności zawarte powyżej nie będą stanowiły przeszkody dla Stron w ujawnieniu informacji, która była im już znana przed zawarciem niniejszej Umowy i nie zostały wyraźnie uznane za chronione.
6. Postanowienia o poufności zawarte powyżej nie mają zastosowania do czynności Wydzierżawiającego podjętych w celu uzyskania zgody na zawarcie niniejszej umowy, a wymaganej na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
7. Dzierżawca jest uprawniony do udostępniania informacji poufnych w ramach Grupy Kapitałowej do której należy.
8. Klauzula poufności obowiązuje również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.

## **§ 10**

### **Doręczenia**

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
  - a) Dla Wydzierżawiającego: ....., e-mail: .....
  - b) Dla Dzierżawcy: ....., e-mail: .....
2. Wszelkie oświadczenia, powiadomienia, wezwania, żądania itp. związane z niniejszą Umową powinny być sporządzone w formie pisemnej i doręczone osobiście lub na adresy Stron (wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu) lub drogą elektroniczną, chyba, że Umowa zastrzega inną formę. Każda ze Stron ma obowiązek zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do korespondencji lub o zmianie adresu poczty elektronicznej, pod rygorem uznania doręczenia za skuteczne na adres wskazany w ust. 1 niniejszego paragrafu.

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe**

1. Umowa wraz z załącznikami stanowi całość porozumienia i w sposób wyczerpujący reguluje sprawy stanowiące przedmiot Umowy oraz zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące tych spraw.
2. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia Umowy za niezgodne z prawem i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne albo bezskuteczne, Strony zobowiązują się uzgodnić nowe, zgodne z prawem i skuteczne sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji Stron.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, chyba że przepis szczególny zastrzega inną formę lub Umowa stanowi inaczej.
4. Do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub pozostających w związku z eksploatacją Urządzeń, właściwy jest sąd powszechny miejsca położenia Nieruchomości.
5. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

6. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wyzierżawiającego, dwa egzemplarze dla Dzierżawcy.
7. Umowa została zawarta po uzyskaniu zgody Ministra nadzorującego lub Prokuraturii Generalnej RP.
8. Wykaz załączników stanowiących integralną część niniejszej Umowy:
  - załącznik nr 1 – wypis i wyrys z ewidencji gruntów;
  - załącznik nr 2 – aktualny wydruk z księgi wieczystej;
  - załącznik nr 3 – pełnomocnictwo;
  - załącznik nr 4 - graficzne oznaczenie Nieruchomości.

**WYDZIERŻAWIAJACY**

**DZIERŻAWCA**

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Data.....

### OŚWIADCZENIE UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

Ja niżej podpisana/y ..... (PESEL: .....) niniejszym potwierdzam, iż działając jako Wydierżawiający nieruchomości położonej w miejscowości ....., województwo....., składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym .....obręb....., o powierzchni ..... ha, objętego księgą wieczystą numer KW ..... prowadzoną przez Sąd Rejonowy w ....., Wydział Ksiąg Wieczystych (zwanego dalej „Nieruchomością”),

Zawarłam/em, w dniu ..... ze ....., zwaną dalej „Dzierżawcą”,

umowę dzierżawy, która zawiera w szczególności upoważnienie dla Dzierżawcy do występowania o wydanie wszelkich koniecznych decyzji administracyjnych lub uzgodnień (w tym: zezwoleń, pozwoleń, zgód, opinii organów, koncesji, licencji, itp.) oraz do występowania we wszelkich niezbędnych postępowaniach, w których konieczne jest wykazanie się tytułem prawnym do korzystania z Nieruchomości (w tym w postępowaniu o uzyskanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej) niezbędnych do budowy i eksploatacji elektroenergetycznej infrastruktury wytwórczej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi tj. instalacji ogni (paneli) fotowoltaicznych służących do produkcji energii elektrycznej. W związku z powyższym niniejszym udziela Dzierżawcy pełnomocnictwa w zakresie określonym powyżej.

Niniejsze pełnomocnictwo:

- 1) obowiązuje od dnia jego udzielenia i wygasa z chwilą rozwiązania Umowy dzierżawy,
- 2) obejmuje umocowanie do udzielenia dalszych pełnomocnictw.

W związku z powyższym, zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy, przyznaję Dzierżawcy prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 i art. 33 ust. 2 pkt 2 Ustawy – prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.

**Wydierżawiający:**

Data: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_