

**Załącznik Nr 1 do ogłoszenia o przetargu na dzierżawę
części działek nr 206, 208, 209, 96/115 i 103
o łącznej pow. 37,2000 ha w obrębie 23 miasta Stargard**

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

§ 1 STRONY

1. Niniejsza umowa dzierżawy w dalszej części zwana jest „Umową” .
2. Gmina – Miasto Stargard..... w dalszej części niniejszej Umowy zwana jest „Wydzierżawiającym”
3., w dalszej części niniejszej Umowy zwana jest „Dzierżawcą”.
4. Wydierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami, a pojedynczo Stroną.

§ 2 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
 - a) jest właścicielem nieruchomości (przedmiot dzierżawy), położonych w obrębie 23, w Gminie – Miasto Stargard, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie, oznaczonej numerami działek: 206, 208, 209, 96/115 i 103 o łącznej powierzchni 37,2000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SZ1T/00111729/0,
 - b) oddaje w dzierżawę dla Dzierżawcy nieruchomość opisaną w literze a) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”, zaznaczoną kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Umowy;
 - c) nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy;
 - d) stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, o której mowa w punkcie a) powyżej niniejszej Umowy w dniu dzisiejszym jest zgodny z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie;
 - e) dział III oraz IV ksiąg wieczystych, o których mowa w punkcie a) powyżej nie wykazują obciążeń;
 - f) Przedmiotowa Nieruchomość, według wiedzy Wydierżawiającego, nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu wykraczającym poza obowiązujące normy;
 - g) Przedmiotowa Nieruchomość nie leży na terenie parku narodowego, prawa do niej nie są przedmiotem sporu, a nadto, że nie zostały wszczęte dotyczące tej Nieruchomości żadne postępowania administracyjne, lub sądowe ani nie toczą się o nią żadne spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o restytucję poprzedniego stanu prawnego;
 - h) Przedmiotowa Nieruchomość nie wchodzi w skład majątku, względem którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe;
 - i) nie jest stroną umowy lub urzędowego aktu prawnego, na mocy postanowień którego wykonanie niniejszej Umowy byłoby niemożliwe z przyczyn prawnych bądź faktycznych;

- j) Przedmiotowa Nieruchomość nie jest obciążona innymi umowami dzierżawy;
- k) z treści wypisu z rejestru gruntów wynika, że Przedmiotowa Nieruchomość została sklasyfikowana jako: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (działka nr 206), tereny różne (działki nr 208 i 209), tereny przemysłowe (działka nr 96/115 i część działki nr 103) oraz jako drogi (część działki nr 103).
- l) Przedmiotowa Nieruchomość jest częściowo zadrzewiona i zakrzaczona. Usunięcie drzew wymaga uzyskania zgody na wycinkę, co wiąże się z dodatkowymi kosztami, które poniesie Dzierżawca;

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- a) objął w dzierżawę od Wydierżawiającego w stanie wolnym od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich Przedmiotową Nieruchomość, na okres 30 (trzydziestu) lat, w celu realizacji przez Dzierżawcę inwestycji tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- b) Przedmiotowa Nieruchomość jest zdalna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdalna do użytku;
- c) będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy;
- d) funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia;
- e) odpowiednio zabezpieczy Przedmiotową Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich;
- f) na Przedmiotowej nieruchomości wybuduje elektrownię słoneczną z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- g) jest świadomy braku linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

§ 3 OBOWIĄZKI I PRAWA STRON

- 1. Wydierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków zgodnie z niniejszą Umową oraz zezwala na korzystanie z Przedmiotowej Nieruchomości w zakresie, o jakim mowa poniżej.
- 2. Wydierżawiający wyraża nieodwołalną zgodę:
 - a) na budowę elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na Przedmiotowej Nieruchomości i jest świadomy wszelkich konsekwencji związanych z umiejscowieniem elektrowni słonecznej na Przedmiotowej Nieruchomości;
 - b) na dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w Przedmiotowej Nieruchomości (w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego i prawa energetycznego), w zakresie wynikającym z celu Dzierżawcy, o którym mowa w § 2 punkt 2 a) niniejszej Umowy, łącznie ze zmianą przeznaczenia Przedmiotowej Nieruchomości, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń;
- 3. Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.
- 4. Dzierżawcy służyć będzie prawo ujawnienia faktu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości w księdze wieczystej.

5. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej Nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego.
6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części Przedmiotowej Nieruchomości, jeżeli nie jest to zgodne z celem, o którym mowa w § 2 ust. 2 lit. a) niniejszej umowy.
7. Dzierżawcy nie przysługuje prawo wydobywania jakichkolwiek surowców naturalnych z Przedmiotowej Nieruchomości.
8. Dzierżawca wykona na swój koszt, ryzyko i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe, zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji elektrowni słonecznej oraz urządzeń towarzyszących, z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń oraz dostosowania do obowiązującego prawa w zakresie działań na Przedmiotowej Nieruchomości. Dzierżawca będzie wykonywał również we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko wszelkie remonty i naprawy elektrowni słonecznej oraz urządzeń jej towarzyszących, zlokalizowanych na Przedmiotowej Nieruchomości.
9. Planowana inwestycja 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.
10. Funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości inwestycji nie może stanowić zagrożenia dla osób i mienia.

§ 4 DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
2. Dzierżawca ma obowiązek wykaszania terenów zielonych w miarę potrzeb na całej powierzchni przedmiotu dzierżawy.
3. Wydierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.
4. Dzierżawca zapewnia i zobowiązuje się, że podczas użytkowania elektrowni żaden jej element nie będzie wystawał poza granicę (obrys) Przedmiotowej Nieruchomości oraz będzie nie wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy, określona w decyzji o warunkach zabudowy, wydanej dla Przedmiotowej Nieruchomości.
5. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody zarówno wobec Wydierżawiającego jak i osób trzecich wyrządzone w związku z korzystaniem z Nieruchomości i zobowiązany jest posiadać i przedłożyć Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w wysokości co najmniej stanowiącej równowartość szacunkowej kwoty odpowiadającej wysokości 10 czynszów rocznych. Brak takiego ubezpieczenia traktowany będzie jak rażące naruszenie obowiązków umowy.

§ 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny netto w wysokości000,00 (słownie:.....) złotych, począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującą stawką.
Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie rocznie, z góry, najpóźniej na koniec marca każdego roku za dany rok, a w roku zawarcia umowy – w wysokości proporcjonalnej do okresu obowiązywania umowy w tym roku, w dniu ustalonym przez wydierżawiającego na podstawie faktury VAT wystawionej przez wydierżawiającego, przelewem na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy.
2. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany w lutym każdego roku kalendarzowego, począwszy od lutego 202 roku, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS począwszy od r. Wydierżawiający 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 zawarcia niniejszej umowy, nie później jednak niż w roku W przypadku, gdy wskaźnik ten będzie miał wartość ujemną, wysokość czynszu pozostanie bez zmian.
3. Czynsz dzierżawny płatny jest na konto Wydierżawiającego w Banku w o numerze: Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wydierżawiającego.
4. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 1 m-ca Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
5. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości za dzierżawiony teren w wysokości i na zasadach ustalonych przez Radę Miejską w Stargardzie oraz innych opłat wynikających z odrębnych przepisów.
6. Jakikolwiek nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, wybudowaniem, a następnie w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z jej celem, nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie będzie się mógł domagać zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy od Wydierżawiającego chyba, że strony ustalą inaczej.
7. Jako zabezpieczenie roszczeń finansowych Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu zapłaty czynszu i innych należności wynikających z zawartej umowy Dzierżawca podda się rygorowi egzekucji zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 5 niniejszej umowy oraz wystawi i wręczy Wydierżawiającemu weksel In blanco w dniu zawarcia umowy.

§ 6 OKRES DZIERŻAWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 (trzydziestu) lat, tj. od r. do..... r.. Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu określonego w punkcie 1 wyżej, w każdym terminie - na podstawie zgodnego porozumienia Stron niniejszej Umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Wyzierżawiający, według swego wyboru, może zatrzymać odpłatnie ulepszenia Przedmiotowej Nieruchomości lub może zażądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia niniejszej Umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia. Cena nabycia ulepszeń ustalona zostanie na dzień zakończenia Umowy i uwzględniać będzie aktualną na dzień zakończenia Umowy niezamortyzowaną wartość księgową ulepszeń znajdujących się na Przedmiotowej Nieruchomości.
4. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie lub narusza rażąco inne postanowienia umowy i mimo uprzedniego wyznaczenia Dzierżawcy terminu do zaniechania tych naruszeń, nadal je narusza lub wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość niezgodnie z umową – Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli w terminie dwóch (2) lat od daty jej zawarcia realizacja inwestycji, dla której Przedmiotowa Nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie będzie możliwa, z uwagi na nie uzyskanie przez Dzierżawcę pozwoleń, zgód i uzgodnień wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej na Przedmiotowej Nieruchomości.
6. W przypadku nieuiszczania przez Dzierżawcę podatku od nieruchomości w kwotach i terminach ustalonych w decyzji na podatek od nieruchomości Wyzierżawiający może umowę rozwiązać bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 7 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

Wydanie Przedmiotowej Nieruchomości nastąpi w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich istniejącym w dniu podpisania niniejszej Umowy i zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8 WSPÓŁDZIAŁANIE

1. W zależności od rodzaju inwestycji, Dzierżawca winien uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub doprowadzić do zgodności planowanej inwestycji z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań planistycznych, w tym pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji.
2. Dzierżawca na własne ryzyko, we własnym zakresie i na swój koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości.

§ 9 POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydierżawiającemu Przedmiotową Nieruchomość w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia/rozwiązania Umowy, w stanie niepogorszonym, uwzględniającym jednakże w danych stosunkach normalną eksploatację. Ponadto w tym terminie Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić Przedmiotową Nieruchomość do stanu pierwotnego z uwzględnieniem normalnego zużycia. Dzierżawca będzie miał też obowiązek zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko oraz zagospodarowania z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w szczególności ochrony środowiska - wszelkich urządzeń i towarzyszącej im infrastruktury zamontowanych przez Dzierżawcę na Przedmiotowej Nieruchomości chyba, że strony uzgodnią inaczej.
2. W wypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązków o których mowa w ust. 1, Wydierżawiający po bezskutecznym wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego terminu, może wykonać na koszt Dzierżawcy wszelkie czynności, wynikające z jego obowiązków, o których mowa w ust. 1, w tym usunąć znajdujące się na nieruchomości urządzenia, zatrzymując je jednocześnie prawem zastawu we władaniu na poczet zabezpieczenia przysługujących mu wobec Dzierżawcy roszczeń z tytułu niniejszej umowy do czasu ich zaspokojenia.. Koszty przechowywania obciążają Dzierżawcę.
3. Przekazanie Przedmiotowej Nieruchomości nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Niewydanie przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w terminie i w stanie, o którym mowa w ust.1 i niewykonanie obowiązków, o których mowa w ust. 2 uprawnia Wydierżawiającego do naliczania i żądania od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dwukrotnej stawki czynszu dzierżawnego, wyliczonego i płaconego w terminach miesięcznych jako 1/12 kwoty rocznej.
5. Co do obowiązku wydania nieruchomości po zakończeniu dzierżawy jak i zapłaty czynszu oraz innych zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie zobowiązany poddać się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt.4 lub 5 k.p.c.. Oświadczenie takie o treści zaakceptowanej przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy pod rygorem przyjęcia, że odmawia zawarcia umowy dzierżawy i skutkami z tego wynikającymi.

§ 10 KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, że okoliczności oraz treść niniejszej Umowy stanowią tajemnicę, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą Dzierżawcy, lub gdy obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostaną powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej współpracy, Strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystywać w inny sposób lub udostępnić innym osobom w trakcie obowiązywania ani po wygaśnięciu tej Umowy, chyba, że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu tej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane w § 1 tej Umowy oraz przesłanie go pocztą listem poleconym.
2. Tytuły paragrafów i ustępów Umowy mają charakter wyłącznie porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
4. Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 kodeksu cywilnego.
5. Do stosunków prawnych wynikających z niniejszej Umowy zastosowanie ma prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych tą Umową stosuje się obowiązujące przepisy, w szczególności kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory, kontrowersje czy roszczenia wynikające z tej 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.
7. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
8. Umowę Sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

.....

.....

Dzierżawca

Wydierżawiający