

Znak sprawy: GP.6845.15.2022.DS

UMOWA DZIERŻAWY GP.6845.....2022.DS

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Miastem Kostrzyn nad Odrą z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą przy ulicy Granicznej 2, będącym płatnikiem podatku VAT, posiadającym NIP 599-27-71-328,

w imieniu i na rzecz którego działa :

Burmistrz Miasta - Andrzej Kunt

Skarbnik Miasta – Mirella Ławońska

zwany w dalszej części umowy „**Wydierżawiającym**”

a:

.....

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

Strony postanawiają zawrzeć niniejszą umowę, zwaną dalej umową, o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Kostrzynie nad Odrą, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **080101_1.0003.4/55** o powierzchni **3,4138 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00030400/8.
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy wymienioną w ust. 1 nieruchomość o powierzchni 3,4138 ha terenu niezabudowanego, do używania i pobierania pożytków w celu:
 - realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, a następnie:
 - eksploatacji w/w farmy fotowoltaicznej.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu ograniczenia w używaniu nieruchomości gruntowych wynikające z przepisów prawa, a w szczególności wynikające z przepisów o ochronie gruntów oraz przepisów o ochronie środowiska i że będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń.
2. Dzierżawca zapoznał się z postanowieniami Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz

aktualnymi na dzień zawarcia niniejszej umowy uwarunkowaniami terenu. W szczególności znany jest mu kształt działki oraz częściowe pokrycie terenami zielonymi, przyjmując tym samym przedmiot dzierżawy bez jakichkolwiek zastrzeżeń.

3. W sprawach utrzymania czystości i porządku Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać uchwały nr XVI/102/20 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie ustalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą (Dz.Urz.Woj.Lub.2020.1278) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2021 r. poz. 888 t.j. ze zm.)

§ 3

Strony są zgodne co do tego, że wszelkie instalacje wchodzące w skład farmy fotowoltaicznej zostaną na przedmiocie dzierżawy przez czas oznaczony i służyć będą jedynie do przemijającego użytku w rozumieniu art. 47 § 3 k.c., w związku z czym instalacja nie będzie stanowiła części składowej nieruchomości i pozostanie własnością Dzierżawcy.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 2022r. do dnia posiadania przez Dzierżawcę ważnej koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej wydawanej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Dzierżawca okazał Wydzierżawiającemu dokument koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej.

§ 5

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy.

§ 6

1. Bez zgody Wydzierżawiającego nie wolno Dzierżawcy:
 - a) oddawać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobom/podmiotom trzecim, ani odpłatnie (poddzierżawa), ani do bezpłatnego używania,
 - b) wycinać drzew i krzewów,
 - c) nasadzać lub uzupełniać drzewostan,

- d) czynić na dzierżawionym terenie dodatkowych nakładów inwestycyjnych polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 t.j. ze zm.) z wyłączeniem tych, które są niezbędne do realizacji działalności określonej w celu, na jaki przeznaczony jest grunt zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
- e) czynić prace polegające na umieszczeniu przyłączy i przewodów pod powierzchnią dzierżawionej nieruchomości.

2. Uzyskanie przez Dzierżawcę zgody na prace wskazane w ust. 1 lit. e) objęte będzie opłatą uiszczaną na rzecz Wyzierżawiającego w ustalonej uprzednio wysokości.

§ 7

1. Z tytułu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wyzierżawiającemu rocznego czynszu dzierżawy w wysokościzł brutto (słownie:złotych) za każdy rok dzierżawy. Czynsz płatny z góry do dnia 31 stycznia danego roku, obliczony w następujący sposób:

Teren niezabudowany przeznaczony do inwestycji będącej przedmiotem umowy tj. budowy i eksploatację farmy fotowoltaicznej:

3,4138 ha x zł/ha= zł netto, co równocześnie stanowi stawkę:

3,4138 ha xzł/ha=.....zł brutto

2. W roku kalendarzowym zawarcia niniejszej umowy, czynsz dzierżawny zostanie naliczony odpowiednio do okresu dzierżawy, w stawce 1/12 rocznego czynszu za każdy kolejny miesiąc dzierżawy, z obowiązkiem zapłaty do dnia 31.12.2022 r.

3. Czynsz osiągnięty w drodze przetargu obowiązuje dla okresu od dnia zawarcia umowy dzierżawy do chwili gotowości rozpoczęcia pobierania pożytków z wybudowanej farmy fotowoltaicznej.

4. Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Wyzierżawiającego nie później, niż na jeden miesiąc przed rozpoczęciem funkcjonowania farmy fotowoltaicznej, o zamiarze rozpoczęcia pobierania pożytków z wybudowanej farmy fotowoltaicznej.

5. Po upływie dwóch lat od rozpoczęcia funkcjonowania farmy Wyzierżawiający może podwyższyć czynsz o maksymalnie 15% obowiązującej stawki, każdorazowo w perspektywie kolejnych dwóch lat prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Czynsz płatny będzie przez Dzierżawcę na podstawie wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek Urzędu Miasta w Gospodarczym Banku Spółdzielczym w Barlinku Oddział Kostrzyn nad Odrą nr 70 8355 0009 0024 2963 2000 0002.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
5. W razie opóźnienia w zapłacie w/w należności Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. W przypadku zmiany stawki VAT wysokość należnego czynszu najmu brutto, będzie podlegała aktualizacji bez potrzeby zmiany umowy.
7. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia deklaracji i zapłaty podatku od nieruchomości od całej powierzchni dzierżawionego gruntu (3,4138 ha) w wysokości zgodnej z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie również prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu dzierżawczego jednorazowo w każdym roku obowiązywania umowy w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy o dokonanej podwyżce.

§ 8

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) naruszenia zakazów, o których mowa w § 6 ust. 1,
 - b) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad 3 (trzy) miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - c) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą podatku od nieruchomości,
 - d) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem nieruchomości.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 (trzymiesięcznego) okresu wypowiedzenia, w przypadku pojawienia się konieczności wykorzystania dzierżawionego gruntu na potrzeby Miasta Kostrzyn nad Odrą, które to potrzeby nie mogą zostać zrealizowane w innym miejscu.
3. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie przez strony z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. Zawiadomienia stron dotyczące rozwiązania umowy dokonywane będą na piśmie pod rygorem nieważności. Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym, na następujące adresy ze skutkiem doręczenia:

Wydzierżawiający:

Urząd Miasta Kostrzyn nad Odrą

ul. Graniczna 2

66-470 Kostrzyn nad Odrą

Dzierżawca:

.....

.....

.....

§ 9

Po zakończeniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany rozebrać wszelkie zabudowania i instalacje związane z prowadzoną działalnością, a nieruchomość przekazać Wydzierżawiającemu w stanie uporządkowanym i nadającym się do normalnego używania, w terminie trzech miesięcy od dnia rozwiązania umowy. Przekroczenie terminu wiązać się będzie z dodatkową opłatą pieniężną obciążającą Dzierżawcę kwotą stanowiącą ekwiwalent czynszu dzierżawczego w wysokości 1/10 stawki rocznej czynszu obowiązującej w danym roku kalendarzowym, za każdy miesiąc w zwłoce.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r. poz. 1899 t.j. ze zm).
2. Ewentualne spory wynikłe w trakcie realizacji umowy strony będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadku braku polubownego rozwiązania sporu, strony poddadzą pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego miejscowo dla siedziby Zleceniodawcy.
3. Niniejsza umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA