**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU Z PRZEZNACZENIEM NA BUDOWĘ I EKSPLOATACJĘ FARMY** **FOTOWOLTAICZNEJ**

Zawarta w …………. dnia ……………….., pomiędzy ……………………………………………. , legitymującym się dowodem osobistym nr ……………….. zamieszkałym w …………………….. ……………………….. , zwanym w dalszej części umowy Wydzierżawiającym

a

……………………………………………..., wpisaną pod numerem KRS ……………...do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy ……………………………………….Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

reprezentowaną przy niniejszej umowie przez:

……………………………………………, działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego z dn………….., sporządzonego przez ……………………….……………, Notariusza w …………, Rep. Nr …………………………,,

zwana dalej także Dzierżawcą:

**§ 1**

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Dzierżawca oświadcza, że jest zainteresowany wybudowaniem na gruncie, o którym mowa w ust. 2 poniżej, elektrowni złożonej z ogniw fotowoltaicznych, służących do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do …….. MW wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi w tym kablami, stacją transformatorową, rozdzielnią, falownikiem oraz drogą dojazdową wraz zjazdami łączącymi drogę dojazdową na ww. gruncie z dochodzącymi do niego innymi drogami, a następnie eksploatacją wybudowanych na ww. gruncie urządzeń przez czas określony w umowie, a Wydzierżawiający oświadcza, że chce odpłatnie udostępnić grunt celem wybudowania na nim przez Dzierżawcę elektrowni fotowoltaicznej oraz jej późniejszej eksploatacji.

2. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem gruntu położonego w województwie ……………….., powiat ………., gmina ………. w miejscowości ……….., obręb ……………. - działka o numerze ewidencyjnym ………….. i powierzchni …………ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w …………. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze ………... Nieruchomość ta zwana będzie w niniejszej umowie jako grunt lub przedmiot dzierżawy.

3. Wydzierżawiający oświadcza, że:

 a) Grunt znajduje się w jego wyłącznym posiadaniu.

 b) Grunt nie stanowi przedmiotu dzierżawy i nie jest przedmiotem innych umów z osobami trzecimi, bądź na ich rzecz, wolny jest od długów, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich nieujawnionych w powołanych wyżej księgach wieczystych.

 c) Grunt nie jest przedmiotem żadnego postępowania, w tym sądowego lub administracyjnego bądź postępowania egzekucyjnego, scaleniowego, podziałowego, wywłaszczeniowego i nie zachodzą inne okoliczności prawne czy tez faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej umowy mogłyby negatywnie wypływać na zdolność Wydzierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

 d) Stan prawny gruntu ujawniony w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych nie uległ zmianie do dnia zawarcia umowy, zaś wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany w dniu ………….. przez Starostwo Powiatowe w …………. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami …………..., stanowi załącznik do niniejszej umowy.

 e) 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 niniejszej umowy, a nadto, że ewentualne pierwszeństwa zostały ujawnione w księdze wieczystej gruntu.

**§ 2**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Na podstawie niniejszej umowy Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje do odpłatnego używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy na cele określone w §1 ust. 1, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz dzierżawny.

2. Dzierżawca, w ramach używania przedmiotu dzierżawy, ma prawo w szczególności do:

 a) wybudowania i zainstalowania na przedmiocie dzierżawy ogniw (paneli) fotowoltaicznych o mocy do ….. MW; składających się ze stelaży (bądź betonowych fundamentów - o ile okaże się to niezbędne) zakotwionych w gruncie oraz umieszczonych na nich ogniw (paneli) fotowoltaicznych oraz oprzyrządowania i urządzeń dodatkowych, w tym między innymi stacją transformatorową, rozdzielnią, falownikiem, urządzeniami pomiarowymi,

 b) montażu, demontażu, napraw oraz czynności związanych z eksploatacją urządzeń,

 c) ułożenia wymaganej sieci kablowej wraz z kablami sterowania, światłowodami, kablami telekomunikacyjnymi i innymi niezbędnymi do eksploatacji ogniw (paneli) fotowoltaicznych,

 d) wybudowania i użytkowania niezbędnych dróg dojazdowych zgodnie ze specyfikacją producenta ogniw (paneli) fotowoltaicznych wybranych przez Dzierżawcę o utwardzonej nawierzchni, wraz ze zjazdami oraz wykonanie wszelkich innych prac, które będą konieczne w celu wybudowania, przyłączenia, uruchomienia, eksploatacji, konserwacji, modernizacji i napraw urządzeń,

 e) ogrodzenia przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający bezpieczeństwo urządzeń.

3. Wydzierżawiający oświadcza, że nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń co do położenia urządzeń, które zostanie ustalone w pozwoleniu na budowę lub przez Dzierżawcę.

4. Strony dopuszczają możliwość podziału gruntu o ile po jego podziale żadna z części nie będzie mniejsza niż 25% pierwotnej wielkości działki ewidencyjnej. Wszelkie koszty geodezyjnego wydzielenia oraz wpisu do ksiąg wieczystych poniesie Dzierżawca a Wydzierżawiający udzieli wskazanej przez Dzierżawcę osobie pełnomocnictwa do dokonania geodezyjnego wydzielenia, według szkicu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

5. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpiło w dniu zawarcia Umowy.

6. Od dnia podpisania Umowy osoby trzecie działające w imieniu i na rzecz Dzierżawcy mogą wchodzić, wjeżdżać pojazdami, w szczególności budowlanymi, na przedmiot dzierżawy w celu dokonania czynności pomiarowych oraz innych czynności zmierzających do wybudowania elektrowni fotowoltaicznej. Dzierżawca zapewnia, iż podejmowane czynności i prowadzone prace nie wpłyną negatywnie na prawo używania i pobierania pożytków, o którym mowa w ust. 10 poniżej. O czynnościach tych Dzierżawca zobowiązuje się w miarę jego możliwości informować Wydzierżawiającego z odpowiednim wyprzedzeniem.

7. Koszty budowy Urządzeń w całości obciążają Dzierżawcę.

8. Wydzierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez przedmiot dzierżawy sieci energetycznej - linii kablowej, kabla telekomunikacyjnego, sterowniczego, światłowodu oraz innych niezbędnych do eksploatacji urządzeń oraz do ich połączenia z siecią operatora energetycznego, a także ustanawia w tym zakresie na przedmiocie dzierżawy prawo do wykonania i poprowadzenia przyłącza energetycznego o średnim napięciu, na głębokości minimum jednego metra albo innej wymaganej dla tego typu urządzeń.

9. Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy prawa eksploatacji, konserwacji, naprawy, modernizacji i wymiany urządzeń, jak również zobowiązuje się do zapewnienia swobodnego i niczym nie zakłóconego dostępu do nich celem wykonania przedmiotowych prac (służebność przesyłu). Służebność zostanie ustanowiona na czas trwania umowy dzierżawy, nieodpłatnie. Wydzierżawiający udzieli, wskazanym przez Dzierżawcę i na jego koszt, osobom pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zawarcia w jego imieniu z Dzierżawcą umowy ustanowienia służebności przesyłu oraz do złożenia w imieniu Wydzierżawiającego wniosku o wpis służebności przesyłu do ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotu dzierżawy. Pełnomocnictwo stanowi załącznik do niniejszej umowy. Wydzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie służebności przesyłu w księgach wieczystych prowadzonych dla przedmiotu dzierżawy, oraz ujawnienie ewentualnych zmian w jej treści, w formie prawem przewidzianej.

10. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca wyrazi zgodę na wykreślenie służebności przesyłu z ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotu dzierżawy.

11. Dzierżawca wyraża zgodę na używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawiającego lub wskazaną przez niego osobę, w celu dokonywania zasiewów, zbioru plonów oraz dokonywania innych niezbędnych czynności związanych z przedmiotem dzierżawy do momentu rozpoczęcia robót związanych z budową urządzeń.

**§ 3**

**PRAWO WŁASNOŚCI I PRAWO UŻYWANIA**

1. Strony zgodnie oświadczają, że urządzenia - stosownie do celu umowy oraz planowanego sposobu montażu i ich późniejszego zdemontowania - nie są i nie będą związane trwale z gruntem w rozumieniu art. 48 Kodeksu cywilnego. Z związku z powyższym, wszelkie urządzenia i pozostałe rzeczy umieszczone przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy pozostają za obopólną zgodą obu Stron własnością Dzierżawcy przez cały okres obowiązywania Umowy.

2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).

3. Uwzględniając wymagane ewentualne przewłaszczenie urządzeń na zabezpieczenie finansującej instytucji kredytowej, banków lub innych odbiorców zabezpieczenia, Wydzierżawiający zrzeka się prawa do ustawowego zastawu na urządzeniach wraz z przynależnościami.

**§ 4**

**CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Strony zawierają Umowę na czas oznaczony to jest na okres **2….** lat licząc od dnia jej zawarcia.

2. Wobec znaczącej wartości nakładów jakie będą poczynione na przedmiocie dzierżawy, strony nie dopuszczają możliwości rozwiązania umowy przed upływem terminu wskazanego w ust. 1, z zastrzeżeniem § 8.

3. W przypadku zbycia gruntu bądź wykonania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub inną państwową jednostkę organizacyjną prawa pierwokupu lub nabycia, Wydzierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w umowie ograniczeniach praw właściciela. Następcy prawni Wydzierżawiającego pozostają związani niniejsza umową do upływu terminu określonego w ust. 1. Wydzierżawiający zobowiązuje się, na wypadek zbycia przez niego gruntu albo jej części, względnie udziału we współwłasności, zamieścić w umowie klauzulę o treści następującej: "Nabywca wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki, które wynikają dla Zbywcy z umowy dzierżawy z dnia ….r. Nabywca oświadcza, że znana jest mu treść przedmiotowej umowy dzierżawy oraz, że akceptuje i przyjmuje do stosowania jej wszystkie postanowienia".

**§ 5**

**OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY**

1, Dzierżawca zobowiązuje się do używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy przez cały okres dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1 umowy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Wydzierżawiającego o planowanym terminie rozpoczęcia robót związanych z budową urządzeń.

3. Dzierżawca zobowiązany będzie, po wykonaniu robót związanych z budową urządzeń, przywrócić ciągi drenażowe w przypadku ich przerwania do stanu pierwotnego.

4. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami prawa co do ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska.

5. Po upływie terminu na jaki umowa została zawarta, bądź w przypadkach opisanych w § 8, Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić grunt w stanie nie pogorszonym, tj. usunie urządzenia wraz z całą infrastrukturą towarszącą.

6. Likwidacja dróg i zjazdów nastąpi w przypadku, gdy Wydzierżawiający w terminie miesiąca od dnia rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy, na piśmie, powiadomi Dzierżawcę o konieczności ich likwidacji.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na wypadek szkód mogących powstać przez urządzenia i ich eksploatację. Kwota ubezpieczenia odpowiadać winna kwocie potencjalnie mogących powstać przez eksploatację Urządzeń szkód.

**§ 6**

**PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

1. Wydzierżawiający 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 elektrowni fotowoltaicznej. W tym celu Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy lub osobie przez niego wskazanej pełnomocnictwa do reprezentacji przed wszystkimi organami administracyjnymi i we wszystkich instancjach w zakresie dotyczącym budowy i eksploatacji urządzeń na przedmiocie dzierżawy, które stanowi załącznik do niniejszej umowy.

2. Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane oraz przez inne przepisy prawa, niezbędnych m.in. do uzyskania pozwolenia na budowę w związku z realizacją Inwestycji (o ile uzyskanie takiego pozwolenia będzie konieczne). Celem uniknięcia wątpliwości Wydzierżawiający niniejszym udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ponadto Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy również wszelkich innych zgód, które okażą się niezbędne celem zabezpieczenia budowy oraz eksploatacji urządzeń, w tym m.in. na wybudowanie niezbędnych ogrodzeń (w tym także pod napięciem) chroniących urządzenia przed zniszczeniem lub dewastacją.

3. Wydzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie umowy oraz praw z niej wynikających w księgach wieczystych prowadzonych dla gruntu, oraz ujawnienie dokonanych na ich tle zmian, w formie prawem przewidzianej.

4. W razie skutecznego wstąpienia do umowy na miejsce Dzierżawcy osoby trzeciej lub finansującej instytucji kredytowej lub banku finansującego, Wydzierżawiający wyraża zgodę na to, by wpisy, o których mowa w ust. 3 powyżej zostały odpowiednio zmienione poprzez uwzględnienie zmiany osoby uprawnionego Dzierżawcy. Ponadto Wydzierżawiający 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 zmiany wpisu. Zobowiązanie to obowiązywać będzie przez cały okres trwania Umowy.

5. W przypadku zbycia urządzeń przez Dzierżawcę lub z innych powodów o charakterze technicznym lub prawnym w związku z którymi Dzierżawca zaprzestaje dalszej eksploatacji instalacji składających się na elektrownię fotowoltaiczną a w jego miejsce wchodzi osoba trzecia, Wydzierżawiający wyraża z chwilą podpisania niniejszej umowy nieodwołalną i bezwarunkową zgodę na wstąpienie takiej osoby trzeciej w charakterze Dzierżawcy w ramach niniejszej umowy, wraz ze wszelkimi prawami i obowiązkami z niej wynikającymi. Dzierżawca umocuje nieodwołalnie finansującą instytucję kredytową lub bank finansujący do zawarcia z ewentualnym nabywcą umowy o wstąpienie. Wstąpienie osoby trzeciej staje się skuteczne w chwili, w której o zawartej na piśmie umowie powiadomiony zostanie, również na piśmie, Wydzierżawiający. Umowa z osobą trzecią zawarta przez Dzierżawcę celem umożliwienia mu wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z istniejącej umowy dzierżawy, będzie wymagała dla swej ważności - o ile jest to wymagane - zgody finansującej instytucji kredytowej lub banku finansującego.

6. Bank finansujący lub finansująca instytucja kredytowa będzie również uprawniona do wstąpienia w miejsce Dzierżawcy. Jego wstąpienie staje się skuteczne z chwilą przesłania przez finansującą instytucję kredytową lub bank finansujący Wydzierżawiającemu odpowiedniego pisemnego oświadczenia.

7. Strony postanawiają, iż poza sytuacjami opisanymi w ustępach 5 i 6 powyżej, Dzierżawca jest uprawniony także do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na każdą inną osobę trzecią w części lub całości, na co Wydzierżawiający wyraża zgodę.

8. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do doprowadzenia czy dostarczania mediów typu: woda, prąd, gaz, czy innych - do gruntu beącego przedmiotem dzirżawy.

**§ 7**

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

1. Tytułem czynszu dzierżawnego za przedmiot dzierżawy, począwszy od roku kalendarzowego w którym Dzierżawca uzyska komplet pozwoleń na budowę elektrowni fotowoltaicznej, zobowiązany będzie do zapłaty kwoty 10 tysięcy złotych (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) rocznie za każdy1 hektar gruntu stanowiącego przedmiot dzierżawy.

2. Od dnia podpisania umowy do upływu terminu określonego w ust.1 powyżej, czynsz będzie wynosił 10% obliczonej kwoty, z zastrzeżeniem że okres obniżonego czynszu będzie nie dłuższy niż 2 lata od dnia podpisania niniejszej umowy.

3. Czynsz dzierżawny będzie płatny kwartalnie, w wysokości po 25% kwoty obliczonej w skali roku, i będzie płatny w terminie 14 dni po upływie każdego kwartału.

4. Za pierwszy rok obowiązywania niniejszej umowy czynsz zostanie obliczony proporcjonalnie. Według tej samej zasady będzie liczony czynsz z dniem wejścia w pełną wysokość.

5. Czynsz dzierżawny podlegać będzie waloryzacji co każdy 1 rok obowiązywania niniejszej umowy. Waloryzacja czynszu dzierżawnego według 2 kryteriów rozpatrywanych łącznie:

 a) wskaźnik wzrostu cen konsumpcyjnych, jako minimalny próg waloryzacji,

 b) wskaźnik aktualnych stawek dzierżawy gruntu rolnego dla takich samych inwestycji.

Waloryzacja nastąpi według średniorocznego wskaźnika określonego pod literą a) dla cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS dla roku poprzedniego, dla którego waloryzacja ma nastąpić. Wskaźnik określony pod literą b) nie może różnić się o więcej niż 10% w roku poprzedzającym waloryzację i będzie liczony według stawek dzierżawy istniejących najbliżej inwestycji w kolejności: gmina, powiat, wojewówdztwo, region. Waloryzacja będzie przeprowadzana każdego roku, na koniec I kwartału.

6. Podatek rolny będzie opłacał Wydzierżawiający. Jeżeli inwestycja Dzierżawcy spowoduje odpowiednią zmianę wysokości podatku rolnego dla gruntu rolnego użytkowanego inaczej niż w celach prowadzenia gospodarki rolnej, Dzierżawca będzie zobowiązany do pokrycia różnicy tego podatku.

7. Wydzierżawiający zachowuje prawo do dopłat bezpośrednich z tytułu posiadania gruntu rolnego, zarówno krajowych jak i pozakrajowych do czasu zachowania w przepisach prawa do tego tytułu. W przypadku utraty prawa do tych płatności z powodu charakteru inwestycji na gruncie poczynionej przez Dzierżawcę, ten będzie zobowiązany do stosownej rekompensaty wliczonej w czynsz dzierżawny.

8. Dzierżawca będzie ponosił koszty wszelkich podatków i opłat jakie będą wynikały z charakteru prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy. Płatność tych należności następować będzie w terminach określonych przez właściwe przepisy w tym zakresie lub w terminach ich wymagalności określonych w innych aktach czy decyzjach, na rachunek bankowy w nich wskazany.

9. Jeżeli pojawią się płatności z innych tytułów, krajowe i pozakrajowe, to beneficjentem będzie strona umowy kreująca tytuł do płatności. Jeżeli tytuł takiej płatności będzie nierozłączny to strony podzielą się płatnością w proporcji wartości gruntu do wartości inwestycji na nim poczynionych.

10. 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 terminach określonych w ust. 3, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wydzierżawiającego.

**§ 8**

**WYPOWIEDZENIE**

1. Poza wyjątkami, o których mowa w umowie oraz w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, wypowiedzenie umowy dzierżawy w trakcie jej obowiązywania nie jest dopuszczalne.

2. Dzierżawca może rozwiązać umowę, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli z jakiejkolwiek przyczyny faktycznej lub prawnej posadowienie albo eksploatacja elektrowni fotowoltaicznej jest niemożliwa lub jest nieopłacalna, w szczególności - ale nie tylko, gdy nie zostanie wydana jakakolwiek decyzja administracyjna uprawniająca do wybudowania lub eksploatacji któregokolwiek z ogniw (paneli) fotowoltaicznych planowanych na przedmiocie dzierżawy albo nie zostanie zawarta umowa sprzedaży energii elektrycznej, umowa dystrybucyjna, umowa przyłączeniowa lub nastąpi odmowa wydania warunków przyłączenia.

3. Wypowiedzenie umowy określone w ust.1. jest możliwe tylko w okresie od dnia zawarcia umowy do czasu uzyskania kompletu pozwoleń na inwestycję.

4. Niezależnie od postanowień innych zapisów niniejszej umowy Dzierżawca uprawniony będzie do odstąpienia od umowy gdyby z jakichkolwiek przyczyn budowa lub modernizacja części lub całości Inwestycji okazała się niemożliwa, utrudniona bądź nieopłacalna. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy winno być złożone Wydzierżawiającemu w terminie 6 miesięcy od daty zaistnienia zdarzeń, o których mowa w zdaniu poprzednim. W przypadku skorzystania przez Dzierżawcę z prawa odstąpienia, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania Umowy.

5. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat ponad 30 dni od terminu określonego w § 7 ust.3. Wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jednakże Wydzierżawiający zobowiązany jest uprzedzić na piśmie Dzierżawcę oraz wskazaną przez Dzierżawcę finansującą instytucję kredytową lub bank finansujący o zamiarze skorzystania z tego uprawnienia, udzielając Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat w tym podatków.

6. Jeśli umowa dzierżawy miałaby ulec rozwiązaniu i to niezależnie od przyczyny, a przed całkowitą spłatą finansowania instalacji składających się na ogniwa (panele) fotowoltaiczne, wówczas Wydzierżawiający, na żądanie finansującej instytucji kredytowej lub banku finansującego, zobowiązany będzie do zawarcia z tą finansującą instytucją kredytową, bankiem, jego spółką zależną albo daną wskazaną przez niego osobą trzecią, odpowiedniej umowy dzierżawy na takich samych warunkach, jak wynikające z niniejszej umowy.

7. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do doprowadzenia gruntu na własny koszt do stanu pierwotnego, chyba że strony ustalą inaczej.

**§** **9**

**INFORMACJE POUFNE**

1. Strony zobowiązują się do:

 a) zachowania w tajemnicy wszelkich informacji udostępnianych przez drugą stronę, pod warunkiem wskazania tych informacji przed zawarciem umowylub w trakcie jej wykonanywania,

 b) wykorzystania informacji jedynie w celu prawidłowego realizowania postanowień umowy.

2. Przez informacje, o których mowa w ust. 1, rozumie się wszelką wiedzę, dane i materiały sporządzone i ujawnione drugiej Stronie lub przekazane w związku z realizacją umowy, chyba że są znane powszechnie lub podane do powszechnej wiadomości.

3. W przypadku, gdy ujawnienie informacji byłoby konieczne do prawidłowego wykonania umowy, może ono nastąpić jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony.

Przekazanie informacji organom administracji publicznej odbywa się na właściwych tym organom zasadach.

4. Przepisy ustępów powyżej nie mają zastosowania w zakresie, w jakim obowiązek przekazania informacji przez którąkolwiek Stronę wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym m. in. ustawy z dnia 06 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej.

**§ 10**

**DORĘCZENIA**

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem umowy dzierżawy przekazywane będą bezpośrednio za pokwitowaniem, listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru wyłącznie na adresy korespondencyjne, podane w komparycji Umowy.

2. Każda ze Stron może na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia skutecznego od chwili jego doręczenia drugiej Stronie, dokonać zmiany swojego adresu do doręczeń, o którym mowa powyżej. Zmiana adresu do korespondencji nie wymaga zmiany postanowień niniejszej umowy.

3. W przypadku nie powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu do korespondencji, korespondencja wysłana na ostatni znany stronie adres, będzie uważana za skutecznie doręczoną.

**§11**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Umowa wraz z załącznikami stanowi całość porozumienia i w sposób wyczerpujący reguluje sprawy stanowiące przedmiot umowy dzierżawy oraz zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące tych spraw.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, w tym jej rozwiązanie, a także odstąpienie od niej, wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba że przepis szczególny zastrzega inną formę szczególną.

3. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

4. Do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy lub pozostających w związku z eksploatacją urządzeń, właściwy jest sąd powszechny miejsca położenia gruntu.

5. W zakresie nieuregulowanym umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

6. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej z umawiających się Stron.

7. Koszty zawarcia Umowy Dzierżawy ponosi Dzierżawca.

8. Niniejsza Umowa pozostaje ważna i wiążąca w stosunku do następców prawnych i cesjonariuszy Stron, w tym w przypadku osób fizycznych - ich odpowiednich majątków po ich śmierci.

9. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.

10. Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakakolwiek część Umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część umowy pozostanie w mocy, chyba że bez tych postanowień Strony Umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie umowy w sposób określony w zdaniu poprzednim.

………………………………….. …………………………………….

 /Wydzierżawiający/ /Dzierżawca/

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo reprezentanta Dzierżawcy.

2. Wypis z księgi wieczystej gruntu.

3. Wyrys z ewidencji gruntów.

4. Pełnomocnictwo na ustanowienie służebności przesyłu.

5. Pełnomocnictwo dla Dzierżawcy lub jego reprezentanta do formalności związanych z inwestycją.

\* Średnia cena dzierżawy oferowana przez firmy OZE to dzisiaj 9000-11000zł/1ha/rok lub 15 000zł za 1MW zainstalowanej mocy.

\*\* 1ha gruntu dzisiaj pozwala uzyskać minimum 0,5MW. Na moim 2,69 ha chcą zmieścić 2 MW.

\*\*\* Każde 100 mb przyłącza do LNN EE to koszt rzędu ca 10 000zł. Ważne przy określaniu wysokości czynszu dzierżawnego.