

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej wyznaczony fragment pasa drogowego autostrady A1 zlokalizowany w obszarze węzła autostradowego Brzeziny w województwie łódzkim, w celu budowy oraz eksploatacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE)

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

NR

zawarta w dniu 2025 r. w Warszawie, pomiędzy

Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad,

adres siedziby: 00-874 Warszawa, ul. Wronia 53,

NIP: 526 26 05 735

REGON: 017511575

w imieniu którego działają:

1.

2.

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

A

.....
.....
.....

NIP:

REGON:

KRS:

reprezentowaną przez:

.....
.....
.....

zwaną dalej **Dzierżawcą**

łącznie zwanymi dalej „Stronami”

§ 1

DEFINICJE

Ilekroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) **Przedmiocie Dzierżawy** – należy przez to rozumieć części nieruchomości o których mowa w § 2 ust. 1, zaznaczone w **Załączniku nr 2** do Umowy.
- 2) **Instalacji OZE** - należy przez to rozumieć instalację odnawialnych źródeł energii.
- 3) **Czynszu Dzierżawnym** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony na podstawie oferty Dzierżawcy w ramach przeprowadzonego postępowania, na który składa się Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu.
- 4) **Czynszu Podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną w ofercie Dzierżawcy wartość wyrażoną w PLN netto.
- 5) **Czynszu od Przychodu** – należy przez to rozumieć proponowany przez Dzierżawcę procent (%) (zgodnie z ofertą) liczony od całości przychodu netto uzyskiwanego przez Dzierżawcę w danym Okresie Rozliczeniowym na Przedmiocie Dzierżawy.
- 6) **Okresie Rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć okres półroczny, trwający sześć miesięcy, liczony w przedziale czasowym od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia. Okres Rozliczeniowy może być krótszy niż pół roku w przypadku rozpoczęcia przez Dzierżawcę prowadzenia działalności gospodarczej, oraz jej zakończenia w trakcie powyższych półrocznych okresów.
- 7) **Oświadczeniu Półrocznym** - należy przez to rozumieć oświadczenie o uzyskanych przychodach składane przez Dzierżawcę zgodnie z § 3 ust. 5.
- 8) **Oświadczeniu Rocznym** - należy przez to rozumieć oświadczenie o uzyskanych przychodach składane przez Dzierżawcę zgodnie z § 3 ust. 6.
- 9) **Umowie** – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami.
- 10) **Stanie Naruszenia** - wypadek zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy. Poprzez obowiązek niepieniężny należy rozumieć obowiązek spełnienia świadczenia innego niż zapłata.
- 11) **Kwocie Bazowej** – należy przez to rozumieć kwotę w wysokości 100 PLN (słownie: sto złotych) stanowiącą podstawę do naliczania kar umownych określonych w Specyfikacji Kar Umownych stanowiącej Załącznik nr 5 do Umowy.
- 12) **Dni** - należy przez to rozumieć „dni kalendarzowe”,
- 13) **Dni robocze** – należy przez to rozumieć dni od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wyzdierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, położonych w mieście na prawach powiatu Łódź, województwo łódzkie, oznaczonych numerami działek ewidencyjnych:

- 1) 72/2 o powierzchni 3,9299 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 2) 72/6 o powierzchni 2,8491 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 3) 73/3 o powierzchni 1,6478 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00228580/7;
- 4) 74/9 o powierzchni 3,1380 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 5) 74/11 o powierzchni 0,5516 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 6) 74/13 o powierzchni 0,8195 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 7) 75/5 o powierzchni 0,2500 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 8) 75/6 o powierzchni 0,2500 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 9) 75/7 o powierzchni 0,5010 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 10) 75/8 o powierzchni 0,5010 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 11) 75/9 o powierzchni 0,5000 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 12) 75/12 o powierzchni 0,3221 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 13) 76/3 o powierzchni 2,7237 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00228580/7;
- 14) 77/3 o powierzchni 0,3070 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0;
- 15) 77/4 o powierzchni 0,3184 ha, nr księgi wieczystej LD1M/00197698/0,

których części tworzą Teren Dzierżawy o powierzchni 8,84 ha oznaczony na rysunku nr 1 stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej umowy, zwany dalej „Nieruchomością”.

Z treści ostatecznej decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 6 marca 2017 r., znak: GN.V.7571.245.2011.PJ wynika, że działki nr 73/3 i nr 76/3 stanowią własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

2. Dzierżawca oświadcza, że na Nieruchomości zamierza zrealizować inwestycję w postaci budowy oraz eksploatacji Instalacji OZE wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą celem przetwarzania, wytwarzania, magazynowania i przesyłu energii elektrycznej, zgodnie ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r., poz. 1361),

3. Strony ustalają, że obowiązkiem Dzierżawcy jest wykorzystywanie Instalacji OZE, o której mowa w ust. 2, przede wszystkim do zapewnienia zasilania w energię elektryczną infrastruktury drogowej oraz związanej z drogą zlokalizowaną w pasie drogowym autostrady A1 oraz drogi DK72 wskazaną w Załączniku nr 4 do umowy.

4. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie prowadzić żadnej innej działalności na terenie Nieruchomości wskazanej w niniejszej umowie, z wyłączeniem prowadzenia działalności w zakresie budowy oraz eksploatacji przyłączy oraz infrastruktury przesyłowej związanej wyłącznie z dystrybucją energii elektrycznej produkowanej przez instalację OZE.
5. Wydierżawiający oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy nie toczą się żadne postępowania w przedmiocie dokonania zmian stanu prawnego Nieruchomości.
6. Wydierżawiający oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy Nieruchomość nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu wykraczającym poza obowiązujące normy. Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej. Prawa do Nieruchomości nie są przedmiotem sporu nie zostały wszczęte żadne postępowania administracyjne lub sądowe dotyczące tej Nieruchomości ani nie toczą się o nią żadne spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o zwrot Nieruchomości zmierzające do przywrócenia poprzedniego stanu prawnego.
7. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy pod kątem możliwości realizacji Przedmiotu Umowy. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających oraz właściwych badań i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad lub zanieczyszczeń mogących mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy dla celów realizacji Umowy. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z realizacją inwestycji.
8. Dzierżawca oświadcza, że nie istnieją przeszkody prawne oraz faktyczne, w tym w szczególności konieczność uzyskania zgód podmiotów trzecich lub właściwych organów korporacyjnych na zawarcie niniejszej Umowy. W przypadku konieczności uzyskania zgód korporacyjnych, wynikających z umowy spółki lub z przepisów powszechnie obowiązujących, Dzierżawca oświadcza, że takie zgody zostały w sposób prawidłowy i ważny udzielone oraz że nie zostały odwołane na moment zawierania niniejszej Umowy.
9. Dzierżawca potwierdza, że oświadczenia złożone przez niego w ramach oferty złożonej w procedurze przetargowej z dnia pozostają aktualne na dzień zawarcia niniejszej Umowy.
10. Wydierżawiający oświadcza, iż na dzień podpisania umowy działki ewidencyjne nr 72/2, 72/6, 73/3, 74/9, 74/11, 74/13, 75/5, 75/6, 75/7, 75/8, 75/9, 75/12, 76/3, 77/3, 77/4 położone w mieście na prawach powiatu Łódź, województwie łódzkim, stanowią pas drogowy autostrady A1.
11. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego.

§ 3

DZIERŻAWA

1. Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz w wysokości i w sposób określony poniżej.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 29 (słownie: dwudziestu dziewięciu) lat od dnia jej zawarcia(słownie:.....) do dnia(słownie:).
3. Strony zastrzegają, że żadne z postanowień § 3, w szczególności dotyczące powiązania wysokości czynszu z przychodami uzyskiwanymi przez Dzierżawcę, nie będzie interpretowane jako udział Wyzdierżawiającego w działalności Dzierżawcy, w szczególności jako jakakolwiek forma spółki. Dzierżawca pozostaje wyłącznie odpowiedzialny za działalność prowadzoną na Nieruchomości.
4. Na Czynsz Dzierżawny składają się dwie składowe: Czynsz Podstawowy i Czynsz od Przychodu.
- 4.1. Dzierżawca będzie płacił półroczny Czynsz Podstawowy w wysokości:PLN (słownie:.....) powiększony o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT, który będzie liczony od dnia podpisania umowy Dzierżawy.

Strony ustalają, że Czynsz Podstawowy będzie waloryzowany każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po 12 miesiącach od podpisania umowy. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

$$X_{n+1} = X_n * CPI_n,$$

Gdzie:

X_{n+1} oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego w roku następującym po roku „n”,

X_n oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Podstawowego obowiązującą w roku „n”, zaś CPI_n oznacza średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok „n” publikowany przez Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim w roku następującym po roku „n”.

Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika

zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w okresie rozliczeniowym następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja czynszu podstawowego oraz kwoty bazowej obowiązywać będzie bez potrzeby zmiany umowy

- 4.2. Dzierżawca będzie płacił również Czynsz od Przychodu w wysokości wskazanej w Ofercie Dzierżawcy, stanowiący% (.... procent) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę w danym okresie rozliczeniowym (pół roku) ze sprzedaży energii wyprodukowanej z instalacji zlokalizowanej na wydzierżawionej nieruchomości. Czynsz będzie liczony od miesiąca następującego po okresie, w którym uzyskano przychód z tytułu wyprodukowania energii elektrycznej z Instalacji OZE.

Czynsz od Przychodu powiększany będzie o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Czynsz ten ustalany będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 5. Strony wspólnie ustalają, że w przypadku, gdy Oferta przetargowa Dzierżawcy zawierała wysokość Czynszu od Przychodu na poziomie 0%, to wymagania w zakresie składania oświadczeń o których mowa w ust. 6 – 8 pozostają w mocy.

- 4.3. Przez przychód uzyskany ze sprzedaży energii wyprodukowanej z instalacji zlokalizowanej na Nieruchomości rozumie się przychód ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie jego uzyskania przepisami podatkowymi dotyczącymi podatku dochodowego od osób prawnych, nawet w sytuacji, jeśli Dzierżawca z jakiegokolwiek przyczyny nie będzie posiadał statusu podatnika tego podatku lub będzie z tego podatku zwolniony, w tym w szczególności wszelkie kwoty należne z tytułu sprzedaży energii elektrycznej wyprodukowanej na Przedmiocie Dzierżawy, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane.

5. Do 20 (dwudziestego) dnia po danym Okresie Rozliczeniowym, po rozpoczęciu na Przedmiocie Dzierżawy produkcji energii, Dzierżawca będzie przedstawiać Wydierżawiającemu szczegółowe pisemne Oświadczenie Półroczne o wysokości przychodów osiągniętych w minionym Okresie Rozliczeniowym ze sprzedaży energii wyprodukowanej z instalacji zlokalizowanej na wydierżawionej Nieruchomości. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych. Dzierżawca jest uprawniony do dokonania korekty Oświadczenia Półrocznego, w przypadku zaistniałych oczywistych błędów wykrytych poprzez jedną ze Stron.

6. Do 1 (pierwszego) lipca każdego roku kalendarzowego Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu pisemne Oświadczenie Roczne o przychodach uzyskanych ze sprzedaży energii wyprodukowanej z instalacji zlokalizowanej na wydzierżawionej Nieruchomości w poprzednim roku kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian.
7. Dzierżawca będzie prowadzić przez cały okres trwania Umowy księgi i dokumenty potwierdzające wysokość przychodów osiąganych ze sprzedaży energii elektrycznej wyprodukowanej w instalacji zlokalizowanej na Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca będzie przechowywał te księgi i dokumenty przez okres pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały sporządzone, tak, by Wydzierżawiający mógł dokonywać sprawdzenia zgodnie z ust. 15 poniżej.
8. Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty Oświadczeń Półrocznych, o których mowa w ust. 5 powyżej w ramach Oświadczenia Roczego, które obejmować będzie okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży to Oświadczenie. Oświadczenie Roczne będzie składane Wydzierżawiającemu raz do roku w terminie wskazanym w ust. 6. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych oraz utratą prawa do dokonania korekty za dany rok. W wypadku, gdy z Oświadczenia Roczego wynikać będzie korekta w wysokości należnego Czynszu od Przychodów Wydzierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy odrębną fakturę rozliczeniową lub dokona korekty wystawionych faktur.
9. Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w ust. 6 - 8 powyżej Wydzierżawiający będzie traktował jako poufne, chyba że będą one zawierały informacje, które nie będą stanowiły tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
10. Za okres dzierżawy krótszy niż Okres Rozliczeniowy Czynsz Podstawowy będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.
11. Czynsz Dzierżawny powiększony o podatek od towarów i usług lub inne należne podatki, jeśli zostaną one wprowadzone przepisami prawa w okresie trwania Umowy, będzie płatny w okresach półrocznych. Czynsz Podstawowy będzie płatny z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego. Czynsz od Przychodu będzie płatny po danym Okresie Rozliczeniowym, w terminie wskazanym na fakturze Wydzierżawiającego.
12. Wydzierżawiający zobowiązuje się wysyłać Dzierżawcy faktury, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminami płatności.
13. Czynsz dzierżawny płatny będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w fakturze VAT.

14. Z zastrzeżeniem ust. 8 powyżej, jeżeli kwota przychodu wynikająca z Oświadczenia Roczno, o którym mowa w ust. 6 powyżej różni się od sumy kwot wynikających z Oświadczeń Półrocznych, o których mowa w ust. 5 powyżej, to różnica zostanie rozliczona poprzez wystawienie odrębnej faktury powiększonej o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia jej wystawienia.
15. Wyzierżawiający może w każdym czasie dokonywać sprawdzenia informacji wynikających z dokumentów, o których mowa w ust. 6 - 8 powyżej. W tym celu Wyzierżawiający lub osoby wskazane przez Wyzierżawiającego mogą przeglądać, sporządzać kopie, odpisy, fotokopie oraz fotografie wszelkich ksiąg i dokumentów dotyczących przychodów uzyskanych przez Dzierżawcę z działalności na Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do pełnej, aktywnej współpracy z Wyzierżawiającym. Wyzierżawiający będzie powiadamiać Dzierżawcę o zamiarze skorzystania z prawa do sprawdzenia, z co najmniej siedmiodniowym uprzedzeniem.
16. Jeżeli okaże się, że kwota przychodów rzeczywiście należnych jest wyższa niż kwota wynikająca z dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę, to Dzierżawca zapłaci różnicę między Czynnem Od Przychodu ustalonym na podstawie dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę, a Czynnem Od Przychodu ustalonym w oparciu o przychody rzeczywiście należne, powiększoną o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług oraz odsetki ustawowe. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty wystawienia faktury przez Wyzierżawiającego.
17. Jeżeli Umowa wygaśnie, zostanie wypowiedziana lub rozwiązana przed końcem roku kalendarzowego, należny Czynn od Przychodu zostanie obliczony za okres do dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. W takim przypadku Dzierżawca ma obowiązek przedstawić brakujące dokumenty, o których mowa w ust. 5 w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Dokumenty, o których mowa w ust. 6, Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje wygaśnięciem prawa do korekty Oświadczeń Półrocznych złożonych w danym roku kalendarzowym.
18. Strony wyłączają możliwość obniżenia czynszu przez Dzierżawcę na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego.

§ 4

PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca będzie korzystać z dzierżawionej Nieruchomości zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz używać dzierżawionej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej oraz BHP i wyłącznie do celu prowadzenia inwestycji w postaci budowy i eksploatacji Instalacji OZE oraz zgodnie z treścią niniejszej Umowy. Dzierżawca w ramach Umowy jest zobowiązany w szczególności do:
 - a) wybudowania i eksploatacji Instalacji OZE wraz z towarzyszącą infrastrukturą przyłączeniową do sieci elektroenergetycznej, drogami dojazdowymi, drogami technicznymi oraz ogrodzeniem terenu według przedłożonego projektu,
 - b) wykonania wszelkich prac niezbędnych do posadowienia urządzeń, dróg technicznych oraz innych elementów Instalacji OZE, a także w celu jej dalszej eksploatacji, konserwacji, napraw czy też budowy, przebudowy remontu oraz rozbudowy,
 - c) wykonania tymczasowych placów manewrowych na czas budowy Instalacji OZE,
 - d) rozbiórki, demontażu oraz usunięcia urządzeń a także oprzyrządowania stanowiącego instalację OZE po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy na zasadach, o których mowa w ust. 21 poniżej,
 - e) rekultywacji terenu zajętego pod instalację OZE w ramach niniejszej umowy, po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy,
 - f) zaprojektowania, wykonania oraz uruchomienia i eksploatacji instalacji zasilającej (wraz z magazynem energii) wszystkie urządzenia oraz instalacje odbiorcze GDDKiA w pasie drogowym autostrady A1 oraz drogi DK72 (węzeł Brzeziny) w energię elektryczną wyprodukowaną w Instalacji OZE zlokalizowanej na dzierżawionym terenie zgodnie z wymaganiami określonymi w Załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do odpowiedniego utrzymania Nieruchomości oraz znajdującej się na niej Instalacji OZE oraz ich zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich.
3. W razie wyrządzenia szkód Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę lub osoby trzecie działające na zlecenie dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest do wyrównania tej szkody w pełnej wysokości.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do terminowego uiszczania wszystkich należnych podatków oraz opłat, w tym w szczególności podatku od nieruchomości.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia Wydierżawiającemu kopii Umowy ubezpieczenia OC wraz z kopią dowodu zapłaty składki jak i kopii Umów ubezpieczenia OC wraz z dowodami zapłaty składek w kolejnych okresach obowiązywania ubezpieczenia w terminie 14 dni od zawarcia danej umowy ubezpieczenia OC.

6. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji (DŚU) w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla inwestycji w terminie 30 dni od dnia kiedy decyzja DŚU stanie się ostateczna.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia wniosku o wydanie warunków przyłączenia instalacji wytwórczej OZE do sieci elektroenergetycznej (WT) w terminie 30 dni od dnia kiedy WZiZT stanie się ostateczna.
Dzierżawca jest zobowiązany do terminowego uiszczania wszystkich należnych podatków, **w tym podatku od nieruchomości** oraz opłat.
9. Po otrzymaniu warunków przyłączenia instalacji wytwórczej OZE do sieci elektroenergetycznej, Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania warunków do zajęcia stanowiska, czy akceptuje warunki przyłączenia wydane przez OSD. Pisemne stanowisko Dzierżawcy musi zostać przekazane bez zbędnej zwłoki Wydierżawiającemu. W sytuacji zaakceptowania otrzymanych warunków Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci w terminie 30 dni od dnia ich zaakceptowania, a tym samym kontynuacji niniejszej Umowy. Natomiast w sytuacji nie zaakceptowania wydanych warunków przyłączenia przez Dzierżawcę, jest on uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy zgodnie z § 8 ust. 5.
10. Dzierżawca jest zobowiązany do uruchomienia Instalacji OZE, zgłoszenia gotowości do odbioru instalacji i przeprowadzenia pozytywnego odbioru instalacji wraz z abonencką doziemną linią średniego napięcia do miejsca przyłączenia wskazanego w WT przez OSD oraz pierwszego wprowadzenia wytworzonej energii w instalacji Wytwórczej OZE do sieci elektroenergetycznej wraz z jej sprzedażą, a także zawarcia wymaganych umów i spełnienia wszystkich wymagań w tym zakresie, nie później niż w terminie 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy o przyłączenie instalacji wytwórczej OZE do sieci elektroenergetycznej właściwego miejscowo OSD.
11. Dzierżawca w terminie wskazanym w ust. 10 zobowiązany jest do zapewnienia zasilania energią elektryczną (wytworzoną w Instalacji OZE) wszystkich urządzeń drogowych oraz urządzeń związanych z drogą w obszarze węzła Brzeziny wraz z jednoczesnym jego odłączeniem od sieci elektroenergetycznej OSD na zasadach określonych w Załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
12. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z zarządcą drogi, projekt czasowej organizacji ruchu.
13. Dzierżawca jest zobowiązany i uprawniony do wybudowania bądź posadowienia niezbędnych urządzeń oraz doziemnych linii elektroenergetycznych służących do przyłączenia Instalacji OZE do dystrybucyjnej sieci energetycznej oraz do wybudowania niezbędnych dróg do obsługi instalacji w obszarze dzierżawionego terenu.

14. Dzierżawca jest zobowiązany i uprawniony na własny koszt do dokonywania zmian w Nieruchomości (wyłącznie w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami Prawa Budowlanego, Prawa Energetycznego, ustawy o odnawialnych źródłach energii, ustawy o drogach), w zakresie wynikającym z celu inwestycji, dokonywania na niej pomiarów i analiz oraz ulepszeń niezbędnych do budowy i eksploatacji Instalacji OZE.
15. Dzierżawca jest zobowiązany do przeniesienia na własny koszt wszystkich nierozpoznanych urządzeń podziemnych, w szczególności energetycznych, teleinformatycznych, wodnych i kanalizacyjnych, w porozumieniu z ich właścicielem - jeżeli pozostawienie tych urządzeń kolidowałoby z budową Inwestycji przez Dzierżawcę lub jej dalszym użytkowaniem.
16. Przed rozpoczęciem budowy instalacji OZE, Dzierżawca jest zobowiązany pisemnie poinformować Wydierżawiającego o terminie rozpoczęcia prac projektowych na co najmniej 10 (słownie: dziesięć) dni roboczych przed ich rozpoczęciem, jak również jest zobowiązany do przedłożenia projektu planu zagospodarowania terenu związanego z budową Inwestycji.
17. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii złożonych wniosków o wydanie DŚU, WZiZT, WT, w terminie 7 dni od dnia ich złożenia.
18. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii otrzymanych decyzji DŚU, WZiZT oraz zawartej umowy na przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.
19. Dzierżawca jest zobowiązany do poinformowania Wydierżawiającego o uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jak również decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę, decyzji o stwierdzeniu nieważności, zmianie lub uchyleniu wskazanych wyżej decyzji w terminie 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych od dnia otrzymania tych decyzji przez Dzierżawcę.
20. Dzierżawca nie może rozpocząć użytkowania Instalacji OZE bez uzyskania od właściwego miejscowo OSD dokumentów potwierdzających wykonanie infrastruktury przyłączeniowej do miejsca przyłączenia wskazanego w WT, uzgodnienia Instrukcji Współpracy Ruchowej (IWR) i zawarcia Umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej z OSD oraz zawarcia Umowy sprzedaży energii elektrycznej lub innej odpowiadającej umowy np. Umowy kompleksowej. Dzierżawca bezzwłocznie przedłoży Wydierżawiającemu kopie tych dokumentów.
21. Przed dniem oznaczonym jako dzień upływu obowiązywania Umowy, lub jej wygaśnięciem Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia Instalacji OZE i wszelkiej infrastruktury towarzyszącej, jak również wszelkiej infrastruktury przyłączeniowej wybudowanej na terenie dzierżawy. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy: infrastruktury przyłączeniowej Instalacji OZE tj. stacji transformatorowej nN/SN wraz z abonencką linią średniego napięcia na całym odcinku do miejsca przyłączenia wskazanego w WT, a także całej instalacji

zasilającej (wraz z magazynem energii) wszystkie urządzenia oraz instalacje odbiorcze GDDKiA w pasie drogowym autostrady A1 oraz drogi DK72 (węzeł Brzeziny) w energię elektryczną wyprodukowaną w Instalacji OZE zlokalizowanej na dzierżawionym terenie i, zgodnie z Załącznikiem nr 4 do niniejszej umowy., które to elementy Dzierżawca przekaże nieodpłatnie Wydzierżawiającemu na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia Umowy. Dzierżawca będzie zobowiązany do rekultywacji terenu przed dniem wydania nieruchomości. W terminie 5 (słownie: pięciu) dni roboczych od dnia upływu obowiązywania Umowy Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy ze zwrotnego wydania Nieruchomości.

§ 5

OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest wydać Dzierżawcy Nieruchomość w stanie, w jakim się znajduje. Wydzierżawiający zobowiązany jest do działania z należytą starannością celem spowodowania wydania Nieruchomości w stanie, w jakim się znajdują na dzień zawarcia niniejszej Umowy.
2. Wydzierżawiający jest zobowiązany do współpracy w niezbędnym zakresie, w ramach postępowań przed wszelkimi organami lub instytucjami w celu uzyskania zezwoleń, pozwoleń lub decyzji niezbędnych do realizacji Inwestycji.
3. Wydzierżawiający zobowiązany jest do zaniechania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do ograniczenia energetycznej wydajności Instalacji OZE lub do zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował lub zezwalał na budowę Inwestycji przeszkód lub budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew w takim zakresie, w jakim mogłoby to spowodować rzucanie cienia na panele fotowoltaiczne i spadek wydajności energetycznej.

§ 6

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą podpisania przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę Protokołu Zdawczo – Odbiorczego albo z chwilą uznania przez Wydzierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę, zgodnie z ust. 4.
2. Wydzierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy zawiadamiając o dacie i godzinie przekazania Przedmiotu Dzierżawy, na co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczoną datą przekazania. Strony zgadzają się, iż z dniem przekazania Przedmiotu Dzierżawy przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jego przypadkowego

uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Przedmiotu Dzierżawy ponosi on pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jego terenie za wyjątkiem szkód wyrządzonych przez Wydzierżawiającego.

3. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy, w terminie określonym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 2 lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w ust. 5, Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy w sposób określony w ust. 2.
4. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w ponownym wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego, Wydzierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym albo o uznaniu Przedmiotu Dzierżawy za odebrany przez Dzierżawcę.
5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, uniemożliwiające zagospodarowanie Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydzierżawiającego, po którym nastąpi przekazanie Przedmiotu Dzierżawy. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydzierżawiającego nie byłoby dla Wydzierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym powiadomieniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona Umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.
6. Od chwili odbioru Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu Dzierżawy i w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych w związku z zagospodarowaniem Przedmiotu Dzierżawy robót. W trakcie prowadzonych robót Dzierżawca będzie dokładał szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z terenu nieruchomości, na której zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy.
7. Z czynności przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy przez Wydzierżawiającego oraz zwrotu po upływie okresu dzierżawy, sporządzone zostaną protokoły z opisem stanu Przedmiotu Dzierżawy.
8. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie i terminie określonym w § 3 ust. 10 Umowy.
9. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia

Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zostanie sporządzony Protokół Zdawczo – Odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na 7 (siedem) dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do sporządzenia Protokołu Zdawczo – Odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.

10. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na terenie nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy.
11. Wydierżawiający lub Dzierżawca może upoważnić inną niż wskazaną w Umowie osobę do przekazania lub odbioru Przedmiotu Dzierżawy w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania przekazania lub odbioru Przedmiotu Dzierżawy.

§ 7

GWARANCJA WYKONANIA ORAZ UBEZPIECZENIE

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu, przed podpisaniem Umowy, zabezpieczenie należytego wykonania Umowy opiewające na kwotę PLN słownie: 1 000 000 (jeden milion złotych).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, ważne jest przez okres od dnia zawarcia Umowy do 30 dni po jej zakończeniu.
3. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, może być wnoszone według wyboru Dzierżawcy w następujących formach:
 - 1) gwarancji bankowej;
 - 2) gwarancji ubezpieczeniowej;
 - 3) pieniężnej.
4. W trakcie realizacji przedmiotu umowy Dzierżawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w ust. 3 z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu dokonanie niniejszej zmiany na piśmie. Zmiana ta nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy.
5. W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie innej niż pieniężna, Dzierżawca będzie samodzielnie, bez odrębnego wezwania przez

Wydzierżawiającego przedłużał ważność zabezpieczenia należytego wykonania umowy, aż do upływu terminu, o którym mowa w ust. 2. Jeżeli Dzierżawca nie przedłuży ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy na 14 dni przed upływem ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wówczas Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonania wypłaty kwot z zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Uzyskana kwota zostanie zatrzymana tytułem przedłużonego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

6. Wydzierżawiający ma prawo skorzystania z wymienionych w ust. 3 sposobów zabezpieczenia w przypadku braku płatności przez Dzierżawcę czynszu lub podatku od nieruchomości lub innych opłat, wymienionych w umowie również w przypadku, gdy umowa wygaśnie, na poczet zaległości.
7. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie ona bezwarunkowa, nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem. Wydzierżawiający, zwróci Dzierżawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w terminie do 30 dni od dnia jej wygaśnięcia.

W przypadku gwarancji udzielonych w formie elektronicznej dokument gwarancji nie będzie zwracany do Dzierżawcy. Dzierżawca będzie poinformowany przez Wydzierżawiającego stosowną korespondencją o wygaśnięciu przedmiotowej gwarancji.

8. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Dzierżawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr:
9. W przypadku wpłaty zabezpieczenia pieniężnego ważna jest data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
10. Wydzierżawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi z Umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Dzierżawcy. Środki z zabezpieczenia pieniężnego zostaną zwrócone na rachunek Dzierżawcy w terminie do 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia niniejszej Umowy.
11. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Wydzierżawiającego, zapewnić Wydzierżawiającemu uzupełnione zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia, poprzez dostarczenie uzupełnionej gwarancji lub uzupełnienie zabezpieczenia pieniężnego do pełnej kwoty.
12. Najpóźniej z chwilą rozpoczęcia robót budowlanych Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres umowy dzierżawy, ubezpieczenia

odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadanym mieniem i prowadzeniem działalności na pokrycie szkód powstałych po stronie Wydierżawiającego lub osób trzecich w związku z wybudowaniem i eksploatacją Instalacji OZE.

§ 8

ROZWIĄZANIE, WYPOWIEDZENIE, ODSZTĄPIENIE OD UMOWY

1. Poza sytuacjami opisanymi w niniejszym paragrafie, wypowiedzenie lub rozwiązanie Umowy Dzierżawy przed upływem czasu jej obowiązywania nie będzie dopuszczalne.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) wykorzystuje Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie lub niezgodnie z celem zawartym w umowie;
 - 2) oddał Nieruchomość w całości lub w części do bezpłatnego używania, w najem, użyczenie, poddzierżawę osobom trzecim;
 - 3) zaniedbuje Nieruchomość w sposób, który może narazić Wydierżawiającego na szkodę lub w sposób powodujący obniżenie wartości Przedmiotu Dzierżawy;
 - 4) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, po uprzednim uprzedzeniu Dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia, o którym mowa w art. 703 k.c.
 - 5) nie opłaca terminowo podatku od nieruchomości, a zwłoka przekracza 3 (słownie: trzy) miesiące;
 - 6) nie wystąpi o wydanie DŚU w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 6 lub zostanie wydana ostateczna decyzja odmowna;
 - 7) nie wystąpi o wydanie WZiZT w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 7 lub zostanie wydana ostateczna decyzja odmowna;
 - 8) nie wystąpi o WT w terminie o którym mowa w § 4 ust. 8 lub uzyska odmowę wydania tego rodzaju warunków;
 - 9) nie zawrze umowy na przyłączenie do sieci w terminie o którym mowa w § 4 ust. 9;
 - 10) nie uruchomi Instalacji OZE lub nie dokona pierwszego wprowadzenia energii elektrycznej do sieci w terminie o którym mowa w § 4 ust. 8;
 - 11) suma kar umownych nałożonych na Dzierżawcę w danym roku przekroczy wartość, o której mowa w § 9 ust. 4.
3. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać Umowę za porozumieniem Stron.
4. Dzierżawca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy za zapłatą sumy odstępnego w wysokości 12-krotności Podstawowego Czynszu Dzierżawnego, ustalonego zgodnie z § 3 ust. 4.1 Umowy. Uprawnienie do odstąpienia na podstawie niniejszego ustępu wygasa po upływie 10 (słownie: dziesięciu) lat od dnia zawarcia Umowy.

5. Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy w przypadku gdy:
- 1) uzyskał odmowną ostateczną DŚU;
 - 2) uzyskał odmowną ostateczną WZiZT;
 - 3) otrzymane WT nie zostały zaakceptowane przez Dzierżawcę, o czym mowa w § 4 ust. 9.
6. Po wypowiedzeniu lub rozwiązaniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia Instalacji OZE w terminie 120 (słownie: stu dwudziestu) dni od dnia upływu okresu wypowiedzenia lub dnia odebrania oświadczenia o rozwiązaniu Umowy. Po bezskutecznym upływie terminu, Wydierżawiający będzie uprawniony do usunięcia Instalacji OZE i wszelkiej pozostałej infrastruktury z Nieruchomości oraz do rekultywacji terenu na koszt Dzierżawcy.

§ 9

DYSPONOWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

1. Strony zgodnie oświadczają, że na podstawie niniejszej Umowy i w zakresie z niej wynikającym Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 11 ustawy Prawo budowlane, a także na cele związane z uzyskaniem warunków przyłączenia oraz zawarciem umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej właściwego OSD, w zakresie niezbędnym do prowadzenia wszelkich prac planistycznych i budowlanych zmierzających do realizacji celu jakim jest budowa i eksploatacja Instalacji OZE.

§ 10

KARY UMOWNE

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydierżawiającemu kary umowne.
2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych, po wcześniejszym wezwaniu przez Wydierżawiającego do usunięcia Stanu Naruszenia w terminie określonym w przedmiotowym wezwaniu i po jego bezskutecznym upływie, Dzierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji. Kara umowna będzie naliczona od dnia następnego po upływie terminu określonego w wezwaniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
3. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego Umowy na podstawie § 8 ust. 4, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego, lub w przypadku gdy Czynsz Podstawowy nie będzie jeszcze

naliczany, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności Czynszu Podstawowego, o którym mowa w § 3 ust. 4.1 Umowy.

4. łączna wysokość kar umownych, w danym roku kalendarzowym należnych Wydierżawiającemu nie przekroczy 2 (dwu-) krotności ostatniego Czynszu Podstawowego.
5. Zapłata kar umownych nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wykonywania postanowień Umowy.
6. Dzierżawca w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty księgowej do zapłaty, dokona zapłaty kary umownej, pod rygorem naliczenia maksymalnych odsetek za opóźnienie, liczonych za każdy dzień zwłoki.
7. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku, gdy wysokość kary nie pokrywa w pełni poniesionej szkody.
8. W przypadku nie zwrócenia przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy bądź nie doprowadzeniu terenu dzierżawy do stanu wyjściowego w terminie 90 dni od rozwiązania lub wypowiedzenia umowy, a w przypadku wygaśnięcia umowy z powodu upływu czasu – w terminie wskazanym w § 8 ust. 6 Umowy, zapłaci on Wydierżawiającemu tytułem kary umownej za bezumowne korzystanie z nieruchomości kwotę stanowiącą 1-krotność Czynszu Podstawowego brutto w wysokości należnej za ostatni rok obowiązywania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z Nieruchomości.

§ 11

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 wykorzystać 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.

§ 12

DORĘCZENIA

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy Dzierżawy, co do których Strony nie określiły odmiennych zasad doręczania w treści Umowy, przekazywane będą

bezpośrednio za pokwitowaniem listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w treści Umowy. Wysłanie przez strony umowy wszelkich oświadczeń listem poleconym na adres podany na wstępie umowy jest skuteczne mimo faktycznego braku odbioru oświadczania przez drugą stronę.

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.
3. Strony oświadczają, że adresami właściwymi do elektronicznych doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są poniżej wskazane adresy e-doręczeń dla:

Wydzierżawiającego:

AE:PL-70463-93135-DAJUV-14,

Dzierżawcy:

4. Dzierżawca może składać gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe w formie elektronicznej z kwalifikowanym podpisem elektronicznym na skrzynkę ePUAP GDDKiA Oddział w Łodzi lub za pośrednictwem systemu e-doręczeń (AE:PL-70463-93135-DAJUV-14) lub na wskazany adres mailowy Wydierżawiającego sekretariatlodz@gddkia.gov.pl”.

§ 13

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. W związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy każda ze Stron będzie samodzielnie i niezależnie od drugiej strony odpowiadać za przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”).
2. Administratorem danych osobowych po stronie Wydierżawiającego jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.
3. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować wszystkie osoby fizyczne związane z realizacją niniejszej umowy (w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą), których dane osobowe w jakiegokolwiek formie będą udostępnione przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu, o fakcie rozpoczęcia przetwarzania tych danych osobowych przez Wydierżawiającego.
4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3, zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane osobowe przetwarza Wydierżawiający aktualnej klauzuli informacyjnej dostępnej na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/gddkia/przetwarzanie-danych-osobowych-pracownikow-wykonawcow-i-podwykonawcow> oraz przeprowadzenie wszelkich

innych czynności niezbędnych do wykonania w imieniu Wydierżawiającego obowiązku informacyjnego określonego w RODO wobec tych osób. Zmiana przez Wydierżawiającego treści klauzuli informacyjnej dostępnej na ww. stronie internetowej nie wymaga zmiany Umowy.

5. Dzierżawca ponosi wobec Wydierżawiającego pełną odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wskazanych powyżej.

§ 14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może przenosić praw z niniejszej umowy na osoby trzecie, poddzierżawiać ani oddawać przedmiotu dzierżawy do używania osobie trzeciej ani potrącać zobowiązań z czynszu z należnościami wobec Dzierżawcy. W przypadku wstąpienia do umowy osoby trzeciej w miejsce Dzierżawcy za pisemną zgodą Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie odpowiadał solidarnie z nowym Dzierżawcą za zobowiązania wynikające z umowy do końca jej trwania.
3. W razie zbycia przedsiębiorstwa, przejęcia, podziału, połączenia lub przekształcenia spółki dzierżawcy, jest on zobowiązany poinformować następcę prawnego o fakcie oraz treści niniejszej umowy, a ponadto zobowiązany jest do umieszczenia w umowie stanowiącej podstawę następstwa Prawnego klauzuli o zapoznaniu się z treścią oraz warunkami niniejszej umowy lub w inny sposób uzyskać oświadczenie następcy prawnego w tym zakresie, pod rygorem uprawnienia wydierżawiającego do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia
4. W sprawach nieuregulowanych tą Umową stosuje się obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Wszelkie spory wynikające z tej Umowy lub z nią związane, w tym kwestie jej interpretacji będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny, ze względu na położenie Nieruchomości.
6. Sporządzono 4 (słownie: cztery) egzemplarzy niniejszej Umowy, po dwa dla każdej ze Stron.
7. Oferta przetargowa Dzierżawcy z dnia stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej wyznaczony fragment pasa drogowego autostrady A1 zlokalizowany w obszarze węzła autostradowego Brzeziny w województwie łódzkim, w celu budowy oraz eksploatacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE)

Załączniki do umowy:

1. Oferta przetargowa Dzierżawcy
2. KRS Dzierżawcy
3. Załącznik graficzny przedstawiający przedmiot dzierżawy.
4. Wymagania w zakresie zasilania urządzeń oraz instalacji odbiorczych GDDKiA (infrastruktura drogowa oraz związana z drogą) w pasie drogowym autostrady A1 i drogi DK72 (węzeł Brzeziny) w energię elektryczną wyprodukowaną w Instalacji OZE zlokalizowanej na dzierżawionym terenie.
5. Specyfikacja Kar Umownych