

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu w

pomiędzy:

Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (80-172), przy ul. Trzy Lipy 3, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000033744, NIP: 5880019192, REGON: 1900315182, kapitał zakładowy: 286 603 000 zł w całości wpłacony, zwanym dalej Zamawiającym, reprezentowanym przez:

1.
2.

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

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

zwaną dalej „Dzierżawcą”.

Wydzierżawiający oraz Dzierżawca zwani są w dalszej części Umowy łącznie "Stronami", a każdy z nich z osobna "Stroną".

DEFINICJE:

O ile z kontekstu nie wynika co innego, wszystkie terminy i wyrażenia użyte w niniejszej Umowie będą mieć następujące znaczenia:

Droga Dojazdowa - droga (stała lub tymczasowa) znajdująca się na Nieruchomości lub droga (stała lub tymczasowa), która zostanie wybudowana na Nieruchomości przez Dzierżawcę.

Elektrownia Słoneczna – zespół paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury towarzyszącej i pomocniczej, tj. w szczególności Drogami Dojazdowymi, konstrukcjami mocującymi zespołem kontenerów (stacja transformatorowa, kontener socjalny, kontener techniczny), placami manewrowymi, kablami, liniami elektroenergetycznymi, etc.

Nieruchomość - nieruchomość gruntowa (wraz z przestrzenią nad i pod powierzchnią gruntu) o przeznaczeniu rolnym, opisana szczegółowo w § 1 ust. 1 Umowy.

Plan Sytuacyjny - sporządzony na mapie plan Elektrowni Słonecznej, na którym zostanie oznaczone położenie Zespołu Paneli Fotowoltaicznych, Dróg Dojazdowych, Zespołu Kontenerów, Placu manewrowego i innych budowli i urządzeń wchodzących w skład Elektrowni Słonecznej posadowionych na Nieruchomości. Po sporządzeniu zgodnie z § 1 ust. 4 Plan Sytuacyjny będzie stanowił Załącznik do Umowy.

Zespół paneli fotowoltaicznych - urządzenia zamieniające energię słoneczną na energię elektryczną.

Umowa Sprzedaży Projektu – Umowa Sprzedaży Praw do Projektu zawarta między Stronami w dniu (...), stanowiąca podstawę do przeniesienia praw i obowiązków niezbędnych do realizacji Elektrowni Słonecznej,

O ile kontekst będzie tego wymagać, słowa oznaczające liczbę pojedynczą będą oznaczać również liczbę mnogą i odwrotnie, zaś słowa użyte w jednym rodzaju gramatycznym będą obejmować swoim znaczeniem wszystkie rodzaje gramatyczne.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Sadłogoszcz, gmina Barcin, powiat Żniński, województwo kujawsko-

pomorskie, w obrębie Sadłogoszcz, nr działki 253/4, o powierzchni 29,2687 ha, o numerze księgi wieczystej BY1U/00035294/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szubinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Wyzdierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony (dzierżawa), upoważniając Dzierżawcę w ramach niniejszego stosunku dzierżawy i na warunkach określonych w Umowie do wybudowania i utrzymywania na Nieruchomości Elektrowni Słonecznej, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzdierżawiającemu czynsz dzierżawny określony w Umowie.
3. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w terminie 14 dni liczonych od dnia zawarcia Umowy. Wyzdierżawiający zawiadomi Dzierżawcę w formie elektronicznej na podany w §15 adres e-mail o terminie wydania Nieruchomości, z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. Stan Nieruchomości zostanie stwierdzony w protokole wydania, który Strony zobowiązują się sporządzić w dniu wydania Nieruchomości. Do protokołu wydania zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa Nieruchomości.
4. Dzierżawca doręczy Wyzdierżawiającemu, na adres wskazany w Umowie, Plan Sytuacyjny nie później niż 14 dni przed zgłoszeniem przez Dzierżawcę gotowości rozpoczęcia budowy, o którym mowa w § 6 ust. 6 lit. b.

§2. Oświadczenia Stron

1. Wyzdierżawiający oświadcza, że w stosunku do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne oraz, że Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich poza ujawnionymi w księdze wieczystej Nieruchomości, na dzień zawierania niniejszej Umowy.
2. Wyzdierżawiający oświadcza, że nie toczy się oraz według jego najlepszej wiedzy nie istnieją podstawy do wszczęcia żadnego postępowania cywilnego ani administracyjnego dotyczącego Nieruchomości, które mogą mieć negatywny wpływ na sytuację Dzierżawcy i jego działalność.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia oraz wykonania niniejszej umowy dzierżawy, uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa zgody, w tym zgody o charakterze korporacyjnym do zawarcia oraz wykonania niniejszej Umowy i nie jest

zobowiązany do uzyskania żadnych dalszych zgód oraz że w chwili zawarcia niniejszej umowy powstanie ważne i wiążące zobowiązanie po stronie Dzierżawcy.

4. Dzierżawca oświadcza, że posiada środki pieniężne na zapłatę czynszu dzierżawnego wskazanego w §8 niniejszej Umowy oraz wszelkich innych kosztów związanych z zawarciem oraz realizacją niniejszej Umowy.
5. Dzierżawca zapoznał się z treścią dokumentów dotyczących Nieruchomości, w szczególności z Decyzją o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego oraz o udzieleniu pozwoleniu na budowę z dnia 25.08.2023 r. wraz z Projektem Budowlanym, jak również z Umową przyłączeniową z dnia 28.02.2023 r. wraz z warunkami przyłączenia z dnia 13.01.2023 r. i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do tej dokumentacji, w tym do zakresu pozwoleń, rozwiązań technicznych oraz układu funkcjonalno – użytkowego Nieruchomości, jak również nieruchomości sąsiednich, a ponadto miał należyty czas do właściwego podjęcia decyzji o dzierżawie Nieruchomości.
6. Dzierżawca zapoznał się oraz akceptuje stan faktyczny i prawny Nieruchomości, w tym obciążenia Nieruchomości związane z ustanowionymi ograniczonymi prawami rzeczowymi i nie wnosi do stanu Nieruchomości żadnych zastrzeżeń.
7. Dzierżawca oświadcza, że w dniu dokonał wizji lokalnej i oględzin Nieruchomości i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń związanych ze stanem Nieruchomości.

§ 3. Zasady korzystania z Nieruchomości

1. Dzierżawca, zgodnie z Umową Sprzedaży Projektu zobowiązany jest do osobistego realizowania na Nieruchomości budowy, a następnie eksploatacji Elektrowni Słonecznej, zgodnie z postanowieniami Umowy Sprzedaży Projektu oraz zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawy, wynajmowania lub oddania osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania zarówno całości, jak i części Nieruchomości.
3. Powierzchnia zajęta przez elementy wchodzące w skład Elektrowni Słonecznej wybudowanej przez Dzierżawcę, jak również inne części Nieruchomości potrzebne do posadowienia urządzeń koniecznych do budowy lub eksploatacji Elektrowni Słonecznej

zostaną wyłączone z produkcji rolnej i przeznaczone do wyłącznego używania i pobierania pożytków przez Dzierżawcę. Wszelkie koszty związane z wyłączeniem Nieruchomości lub jej części z produkcji rolnej, w tym należności i opłaty roczne z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej ponosi Dzierżawca. Dzierżawca jest również zobowiązany do niezwłocznego poinformowania odpowiednich organów o terminie faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej. Ponadto, pod powierzchnią gruntu, poniżej 1 m, umieszczone mogą zostać wszystkie niezbędne do wybudowania i eksploatacji Elektrowni Słonecznej przyłącza, obejmujące m.in. linie elektroenergetyczne, telefoniczne, kable energetyczne oraz przewody sterujące instalacjami w Elektrowni Słonecznej. Wydzierżawiający akceptuje to i wyraża na to zgodę.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących działalności Dzierżawcy oraz Elektrowni Słonecznej w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej oraz innych związanych z budową oraz eksploatacją Elektrowni Słonecznej, jak również związanych z używaniem Nieruchomości.
5. Dzierżawca odpowiada za Nieruchomość oraz za wybudowaną na niej Elektrownię Słoneczną wobec właściwych organów kontroli i ponosi pełną odpowiedzialność wobec tych organów za naruszenia przepisów związanych z budową i eksplantacją Elektrowni Słonecznej, jak również za naruszenia przepisów związanych z prowadzoną przez niego działalnością.
6. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do jakiegokolwiek zabezpieczenia Nieruchomości w zakresie ochrony osób i mienia. Wszelkie obowiązki w tym zakresie spoczywają na Dzierżawcy.
7. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności sposobu korzystania przez Dzierżawcę z Nieruchomości, Wydzierżawiający jest uprawniony do kontroli i dostępu do Nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu terminu dostępu do Nieruchomości z Dzierżawcą.

§4. Własność urządzeń

1. Strony zgodnie ustalają, że wszystkie budowle i urządzenia składające się na Elektrownię Słoneczną i zapewniające jej prawidłowe funkcjonowanie pozostaną własnością Dzierżawcy, nie stanowią części składowej Nieruchomości i zostaną połączone z gruntem tylko dla przemijającego użytku.
2. Jeśli Strony nie postanowią inaczej, Dzierżawca, po zakończeniu dzierżawy Nieruchomości jest zobowiązany do likwidacji Elektrowni Słonecznej na swój koszt. Po zakończeniu okresu dzierżawy nie będzie przysługiwał zwrot poniesionych na Nieruchomość nakładów.

§ 5. Prawa i obowiązki Wydzierżawiającego

1. Wydzierżawiający zapewni Dzierżawcy swobodny dostęp do Nieruchomości oraz znajdujących się na niej budowli i urządzeń.
2. Wydzierżawiający jest zobowiązany powstrzymać się od prowadzenia jakiegokolwiek działalności, która mogłaby zakłócić lub zagrozić prawidłowemu działaniu Elektrowni Słonecznej.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w celu wpisania praw Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy w księdze wieczystej/księgach wieczystych prowadzonej/ych dla Nieruchomości oraz w celu ustanowienia i wpisania do księgi wieczystej/ksiąg wieczystych odpowiednich służebności na rzecz Dzierżawcy umożliwiających korzystanie z Nieruchomości i pobierania z niej pożytków w kształcie wynikającym z niniejszej Umowy. Koszty związane z dokonywaniem w księdze wieczystej/księgach wieczystych wpisów, o których mowa powyżej ponosi Dzierżawca.
4. Wydzierżawiający nie będzie zawierał żadnych umów przyznających podmiotom trzecim jakiegokolwiek prawo do korzystania z Nieruchomości objętej umową, bez zgody Dzierżawcy, jeżeli to korzystanie z Nieruchomości mogłoby w jakikolwiek sposób mieć wpływ na wykonywanie niniejszej Umowy.
5. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do nieograniczonego korzystania z Dróg Dojazdowych.

6. Wydierżawiający zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz Dzierżawcy służebności przesyłu obejmującej przewody i inne urządzenia Elektrowni Słonecznej na okres nie krótszy niż 29 (dwadzieścia dziewięć) lat od dnia zgłoszenia przez Dzierżawcę gotowości rozpoczęcia budowy, o którym mowa w § 6 ust. 6 lit. b), za zwrotem kosztów ustanowienia, ale bez dodatkowego wynagrodzenia (z tym, że Wydierżawiający będzie uprawniony do stosownego dodatkowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomościach innych niż Nieruchomość objęta niniejszą Umową, stanowiących własność Wydierżawiającego). Służebność taka w formie aktu notarialnego zostanie ustanowiona w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia Wydierżawiającemu odpowiedniego żądania. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.
7. Wydierżawiający zobowiązuje się do nie zawierania z osobami trzecimi żadnych porozumień, które naruszają postanowienia niniejszej Umowy. Wydierżawiający nie będzie ustanawiał na Nieruchomości lub jej części obciążeń na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Dzierżawcy.
8. Jeżeli Wydierżawiający podejmie decyzję o zbyciu Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy w okresie obowiązywania Umowy, Wydierżawiający zobowiązuje się, że powiadomi o tym Dzierżawcę. Dzierżawca będzie uprawniony do złożenia oferty Wydierżawiającemu. Wydierżawiający będzie miał prawo ofertę Dzierżawcy przyjąć albo odrzucić. Powyższe uprawnienie nie obowiązuje, w przypadku gdy Wydierżawiający będzie zamierzał zbyć Nieruchomość na rzecz podmiotów ze sobą powiązanych. Dzierżawca będzie zobowiązany do udostępnienia Nieruchomości Wydierżawiającemu i osobie trzeciej przez niego wskazanej w przypadku planowanej sprzedaży Nieruchomości, w celu dokonania wizji lokalnej, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze liczone od dnia poinformowania Dzierżawcy.

§ 6. Prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest, w szczególności do terminowej zapłaty czynszu zgodnie z § 8. Umowy, a także wszelkich opłat wynikających z zawartej Umowy, w tym opłat eksploatacyjnych.

2. Dzierżawca nie może wynająć, dokonać poddzierżawy Nieruchomości zarówno na cele budowy lub eksploatacji Elektrowni Słonecznej, jak również nie może przekazać Nieruchomości w używanie osobom trzecim, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ma prawo do podejmowania na Nieruchomości wszelkich działań służących przygotowaniu, budowie, eksploatacji, konserwacji, modernizacji i likwidacji Elektrowni Słonecznej, a w szczególności, przeprowadzenia pomiarów, badań (w tym badań geologicznych), przygotowania niezbędnych projektów, jak również uzyskania niezbędnych pozwoleń administracyjnych. Dzierżawca może dysponować Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego, związane z budową i eksploatacją Elektrowni Słonecznej, co obejmuje m.in. zainstalowanie wszelkich urządzeń Elektrowni Słonecznej, jak Zespół Paneli Fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami, zespół kontenerów z urządzeniami, plac manewrowy, podstacje, transformatory, ogrodzenia, a także ułożenie kabli oraz budowę lub utwardzenie Dróg Dojazdowych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do wycięcia, w zgodzie z obowiązującymi przepisami, niezbędnych drzew, krzewów i kanałów drzew, rosnących na Nieruchomości, jeśli będzie to niezbędne do budowy Elektrowni Słonecznej. Koszty związane z wycięciem drzew i krzewów ponosi Dzierżawca.
5. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy, w momencie przystąpienia do budowy Elektrowni Słonecznej oraz w całym dalszym okresie obowiązywania Umowy, w zakresie potrzebnym dla budowy i eksploatacji Elektrowni Słonecznej, na wycięcie niezbędnych drzew, krzewów i kanałów drzew, rosnących na Nieruchomości oraz udziela Dzierżawcy zgody i pełnomocnictwa na występowanie w jego imieniu względem urzędów, celem uzyskania decyzji administracyjnych związanych z dokonaniem tych czynności.
6. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej, Dzierżawca zobowiązana jest do:
 - a) złożenia wniosków na udzielenie stosownych pozwoleń na budowę lub dokonanie zgłoszeń oraz prowadzenie robót po ich uzyskaniu,

- b) zgłoszenia Wydzierżawiającemu gotowości do rozpoczęcia robót budowlanych i montażowych związanych z budową Elektrowni Słonecznej, na co najmniej 10 (dziesięć) dni przed planowaną datą rozpoczęcia prac budowlanych na Nieruchomości,
- c) prowadzenia robót budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- d) naprawienia drenażu lub rowów odwadniających w przypadku ich uszkodzenia w związku z realizacją robót budowlanych lub montażowych,
- e) eksploatacji budowli i urządzeń składających się na Elektrownię Słoneczną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- f) zawarcia umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej w trakcie realizacji inwestycji oraz zawarcia umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej od niebezpieczeństw wynikających z działania i eksploatacji Elektrowni Słonecznej, w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do Wydzierżawiającego. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania polis ubezpieczeniowych przez cały okres obowiązywania Umowy oraz terminowego opłacania składek ubezpieczeniowych. Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu kopię polisy najpóźniej w dniu zawarcia Umowy – kopia polisy stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy. W przypadku, gdy termin ważności polisy będzie upływał przed dniem zakończenia obowiązywania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu dokument potwierdzający przedłużenie obowiązywania polisy bądź nową polisę na warunkach nie mniej korzystnych niż polisa wskazana powyżej, najpóźniej na 2 dni przed upływem terminu ważności polisy.
- g) Uzyskania od właściwych organów wszelkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień i koncesji itp. Wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie prowadzonej Elektrowni Słonecznej na terenie Nieruchomości,
- h) Utrzymywania Nieruchomości w należyтым porządku, właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, a w związku z tym przeprowadzania na własny koszt i własnym staraniem nakładów i

- napraw wynikających z bieżącej eksploatacji Nieruchomości oraz Elektrowni Słonecznej,
- i) dokonywania wszelkich okresowych kontroli stanu technicznego budowli, obiektów budowlanych, instalacji i przewodów zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
 - j) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją Nieruchomości,
 - k) usunięcia szkód, które zostały spowodowane robotami budowlanymi, montażowymi, serwisowymi, usunięciem awarii i naprawami Elektrowni Słonecznej i innych związanych z nimi technicznych urządzeń lub instalacji,
7. Dzierżawca ma prawo do ujawnienia swoich praw wynikających z niniejszej Umowy w księdze wieczystej/księgach wieczystych prowadzonej/ych dla Nieruchomości. Strony postanawiają, że na wniosek Dzierżawcy prawa wynikające z niniejszej Umowy zostaną wpisane do księgi wieczystej/ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. W ramach tego Wydzierżawiający zobowiązuje się na wniosek Dzierżawcy do złożenia koniecznych oświadczeń woli w należytej formie odpowiednio do treści określonej w niniejszej Umowie. Koszty związane z dokonywaniem w księdze wieczystej/księgach wieczystych wpisów, o których mowa powyżej ponosi Dzierżawca. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt do wykreślenia z księgi wieczystej/ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości wygasłych praw Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, pod rygorem zapłaty kary w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), płatnej na zasadach określonych w §11. Umowy.
8. Dzierżawca w trakcie budowy Elektrowni Słonecznej oraz w trakcie jej dalszej eksploatacji będzie przestrzegał obowiązujących przepisów budowlanych, przepisów Prawa energetycznego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności uzyska wymagane pozwolenia i koncesje.
9. Dzierżawca zobowiązany jest bezzwłocznie poinformować Wydzierżawiającego o zdarzeniach losowych i innych wynikłych na Nieruchomości zdarzeniach , które mogły mieć wpływ na realizację niniejszej Umowy lub Umowy Sprzedaży Projektu.

10. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie i mieniu wyrządzone Wydzierżawiającemu i osobom trzecim w związku z budową i eksploatacją Elektrowni Słonecznej.
11. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić Wydzierżawiającemu lub upoważnionemu przez niego przedstawiciela dokonywania przeglądu lub kontroli Nieruchomości, w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych liczonych od dnia poinformowania o tym Dzierżawcę. Wówczas Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia w czasie przeglądu lub kontroli osoby reprezentującej Dzierżawcę.
12. W przypadku niebezpieczeństwa lub wyższej konieczności Wydzierżawiającemu lub upoważnionemu przez niego przedstawicielowi przysługuje prawo wejścia na teren Nieruchomości o każdej porze, wtedy, gdy niebezpieczeństwa nie da się uniknąć w inny sposób lub gdy jest to konieczne.
13. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawca na własny koszt zobowiązany jest do usunięcia z Nieruchomości Elektrowni Słonecznej w całości, z uwzględnieniem § 10. Umowy, z tym zastrzeżeniem, że Dzierżawca nie ma obowiązku usunięcia Dróg Dojazdowych, które musi usunąć dopiero na pisemny wniosek Wydzierżawiającego. Po zakończeniu dzierżawy gruntu oraz po usunięciu przez Dzierżawcę Elektrowni Słonecznej, Nieruchomość zostanie przywrócona do stanu sprzed rozpoczęcia dzierżawy oraz wydana Wydzierżawiającemu na podstawie pisemnego protokołu. Dzierżawca zobowiązany jest do wypełnienia obowiązków, o których mowa powyżej w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. W przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę powyższego terminu, Wydzierżawiający może zgodnie z własnym wyborem zażądać od Dzierżawcy wypełnienia tych obowiązków lub przenieść spełnienie tych obowiązków na osobą третią i obciążyć Dzierżawcę udokumentowanymi kosztami ich wykonania.

§ 7. Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres 29 lat i 11 miesięcy liczony od dnia podpisania Umowy.

2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i wszelkie jej postanowienia obowiązują od dnia jej zawarcia.

§ 8. Czynsz dzierżawny

1. Tytułem wykonania niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego rocznego czynszu dzierżawnego, w wysokości (...) zł (słownie:).
2. Kwota czynszu określona w ust. 1 powyżej będzie podwyższona o właściwą stawkę podatku od towarów i usług (podatek VAT).
3. Roczny czynsz dzierżawny określony w § 8 ust. 1 Umowy płatny będzie przez Dzierżawcę z góry do dnia 31 marca każdego roku, na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury VAT, przelewem na konto bankowe wskazane przez Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem §8 ust. 4 i 5 Umowy.

Informacje dotyczące rachunku bankowego:

Właściciel rachunku:

Nazwa banku:

Numer rachunku:

4. Przyjmuje się, że dla celów niniejszej Umowy okres rozliczeniowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, w związku z czym Strony zgodnie postanawiają, że w pierwszym i ostatnim roku płatności czynszu dzierżawnego Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny określony w § 8 ust. 1 w wysokości proporcjonalnej do rzeczywistego czasu trwania dzierżawy w danym roku.
5. Czynsz dzierżawny w pierwszym roku rozliczeniowym płatny będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 8 ust. 1 Umowy, Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Wydierżawiającemu corocznie przysługuje prawo waloryzacji kwoty określonej w § 8 ust. 1 Umowy, o wartość równą średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogółem z poprzedniego roku kalendarzowego, określonego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Nowa roczna kwota czynszu waloryzowana może być począwszy od czynszu za rok następny po roku, w którym podpisano Umowę. O waloryzacji czynszu Wyzdierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie, najpóźniej 14 dni przed terminem płatności czynszu.

8. Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie przez Wyzdierżawiającego elektronicznych faktur VAT drogą elektroniczną, na wskazany w § 15 adres e-mail.
9. Dzierżawca, oprócz wskazanego powyżej czynszu dzierżawnego, zobowiązany będzie do ponoszenia równowartości opłat związanych z uiszczaniem przez Wyzdierżawiającego podatków i innych opłat publicznoprawnych, jak również pozostałych opłat, które obciążą Nieruchomość, ze względu na przedsięwzięcie budowlane i eksploatację Elektrowni Słonecznej. W szczególności Dzierżawca będzie zobowiązany do deklarowania i uiszczania podatku od obiektu budowlanego (budowli) jaką stanowić będzie instalacja fotowoltaiczna.
10. Wyzdierżawiający zobowiązany będzie powiadomić Dzierżawcę niezwłocznie o dokonaniu opłat wskazanych w ust. 9 powyżej, w tym o uiszczeniu podatku od nieruchomości, a następnie do wystawienia oraz przesłania Dzierżawcy noty obciążeniowej, na podstawie której Dzierżawca dokonana zwrotu poniesionych przez Wyzdierżawiającego opłat. Powiadomienie to będzie równoznaczne z wezwaniem Dzierżawcy do zapłaty ww. należności. Dzierżawca jest zobowiązany uregulować przedmiotowe należności bezpośrednio na konto Wyzdierżawiającego wskazane w §8 ust. 3 Umowy. W przypadku braku zapłaty ww. opłat w terminie i wysokości wskazanej w notie obciążeniowej Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia Wyzdierżawiającemu poniesionej z tego tytułu szkody, w szczególności zwrotu poniesionych kosztów i odsetek.
11. Dzierżawca jest również zobowiązany do regulowania opłat wynikających z bieżącej eksploatacji mediów, które zostaną przyłączone do Nieruchomości, na podstawie umów zawartych bezpośrednio przez Dzierżawcę z gestorami mediów.
12. Strony zgodnie postanawiają, że Wyzdierżawiający po upływie 10 lat, a następnie po upływie 20 lat od dnia podpisania niniejszej Umowy, będzie miał prawo do dokonania

weryfikacji stawek czynszu dzierżawnego określonego w ust. 1 powyżej, celem jego ewentualnego dostosowania do aktualnie obowiązujących średnich stawek rynkowych dla nieruchomości dzierżawionych na cele realizacji inwestycji związanych z produkcją energii elektrycznej w instalacjach fotowoltaicznych.

13. Podstawą do podjęcia renegotiacji wysokości wynagrodzenia, o których mowa w ust. 12, będzie wezwanie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do ich podjęcia wysłane w terminie nie późniejszym niż 2 miesiące przed terminem płatności czynszu, o którym mowa w ust. 3 powyżej, w formie pisemnej, na adres siedziby Dzierżawcy. Jeżeli Strony wspólnie w terminie 14 dni od dnia dostarczenia wezwania nie dojdą do porozumienia w zakresie wysokości ewentualnie obowiązujących średnich stawek rynkowych czynszu dzierżawnego, na podstawie odrębnego porozumienia Strony zlecą sporządzenie opinii w tym przedmiocie jednej z zewnętrznych, niezależnych firm doradczych zajmujących się wyceną stawek dzierżawnych nieruchomości, wybranej spośród firm o uznanej na rynku renomie. W przypadku braku porozumienia Stron, co do wyboru firmy doradczej zajmującej się wyceną, decydujący głos przy wyborze posiada Wydierżawiający, który wskaże firmę do dokonania wyceny. Po uzyskaniu wyceny aktualnych stawek dzierżawnych czynszu, Strony zawrą aneks do Umowy przyjmując nową stawkę rocznego czynszu dzierżawnego, z uwzględnieniem aktualnych stawek.
14. Wydierżawiający oraz Dzierżawca zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy złoty zostanie zastąpiony przez euro jako prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej, wszystkie zobowiązania płatnicze wynikające z niniejszej Umowy będą należne w euro w wysokości określonej według oficjalnego kursu wymiany wskazanego w akcie prawnym, na podstawie którego dojdzie do wyżej opisanej zmiany waluty. Sytuacja taka nie będzie zobowiązywać Stron do dokonania przedpłaty kwot należnych na mocy niniejszej Umowy lub do wyrównania bezpośrednich albo ewentualnych strat wynikających z różnic kursowych.

§ 9. Wypowiedzenie Umowy

1. Umowa może zostać wypowiedziana przed upływem terminu określonego w § 7 ust. 1 tylko w przypadkach przewidzianych w Umowie. Wypowiedzenie umowy może dotyczyć zarówno całej Nieruchomości, jak i poszczególnych działek wchodzących w jej skład.
2. Wyzierzawiający może wypowiedzieć Umowę na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku wystąpienia jednej z poniżej wskazanych przesłanek:
 - a) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu określonego w § 8 ust. 1 Umowy za jeden pełny okres płatności i nie ureguje zobowiązania w terminie 14 (czternastu) dni liczonych od dnia doręczenia pisemnego wezwania przez Wyzierzawiającego,
 - b) Dzierżawca w terminie 6 (sześć) miesięcy od dnia zawarcia Umowy nie rozpoczął budowy Elektrowni Słonecznej,
 - c) Dzierżawca będzie korzystał z Nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy oraz Umowy Sprzedaży Projektu, pomimo wezwania Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego do zaprzestania działań sprzecznych z Umową lub Umową Sprzedaży Projektu w terminie 30 dni od dnia doręczenia na adres Dzierżawcy wezwania,
 - d) Dzierżawca poddierżawi, wynajmie lub odda osobie trzeciej do korzystania całość lub część Nieruchomości, bez uprzedniej zgody Wyzierzawiającego,
 - e) Dzierżawca przeniesie prawa lub obowiązki wynikające z niniejszej Umowy na podmiot trzeci (w tym podmioty powiązane kapitałowo lub osobowo z Dzierżawcą) bez uprzedniej, pisemnej, zgody Wyzierzawiającego,
 - f) Dzierżawca nie złoży zabezpieczeń, o których mowa w §13. Umowy,
 - g) Dzierżawca nie uzupełni we wskazanym terminie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w przypadku skorzystania z niego przez Wyzierzawiającego,
 - h) W przypadku, gdy Dzierżawca odstąpi od Umowy Sprzedaży Projektu lub Wyzierzawiający odstąpi od Umowy Sprzedaży Projektu,
 - i) zaistnienia okoliczności, ze względu których jest wątpliwe, czy Dzierżawca ma możliwość realizować przedmiot Umowy, np. istnieją przesłanki by wszcząć postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne przedsiębiorstwa Dzierżawcy.

3. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu Nieruchomość w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem §10 Umowy.

§10. Zwrot Nieruchomości

1. Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia i zwrotu Nieruchomości w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy w takim stanie jakim go otrzymał, w szczególności przywrócenia do takiego stanu do dnia zwrotu Nieruchomości.
2. Zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego Nieruchomości. W przypadku zgłoszenia uwag przez Wydzierżawiającego co do stanu technicznego Nieruchomości, Strony sporządzą protokół zastrzeżeń, zaś Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia zgłoszonych w protokole naruszeń w terminie 7 dni. Wówczas Strony ponownie przystąpią do dokonania zwrotu Nieruchomości i sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Do protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa zwracanej Nieruchomości.
3. W przypadku opóźnienia w zwrocie lub braku zwrotu Nieruchomości, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu tytułem odszkodowania wartości rocznego czynszu za okres bezumownego korzystania z Nieruchomości.
4. W przypadku nieprzywrócenia przez Dzierżawcę Nieruchomości do takiego stanu w jakim go otrzymał, Wydzierżawiający jest uprawniony do wykonania robót na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
5. Brak zwrotu Nieruchomości nie powoduje automatycznego przedłużenia okresu obowiązywania Umowy.
6. W przypadku odmowy Dzierżawcy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub niewzięcia udziału w czynnościach odbioru Nieruchomości, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, który wywołuje takie same skutki jak sporządzony i podpisany przez obie Strony, w szczególności obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat. Dodatkowo Dzierżawca odpowiada także za straty, które Wydzierżawiający poniósł, zaistniałe w

wyniku działań lub zaniechań Dzierżawcy opisanych powyżej oraz korzyści, które mógłby osiągnąć.

7. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody majątkowe i osobowe powstałe u Dzierżawcy lub osób trzecich, a związane z odmową zwrotu Nieruchomości i koniecznością dokonania czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym.
8. Wypowiedzenie Umowy lub jej wygaśnięcie z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego ulepszeń i nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na Nieruchomość. W razie nieusunięcia przez Dzierżawcę ulepszeń i nakładów z Nieruchomości, przechodzą one na własność Wydzierżawiającego w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, bez obowiązku zwrotu ich wartości.

§11. Kary umowne

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną:
 - a) w przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydzierżawiającego z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności rocznego czynszu dzierżawnego określonego w §8 ust. 1 Umowy,
 - b) w przypadku niedopuszczenia Wydzierżawiającego do kontroli lub braku udzielenia Wydzierżawiającemu dostępu do Nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy przypadek braku dopuszczenia do kontroli lub braku dostępu do Nieruchomości,
 - c) w przypadku braku stawienia się Dzierżawcy na wyznaczony termin wydania Nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy przypadek braku stawiennictwa,
 - d) w przypadku braku przedłożenia aktów o poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 13 Umowy we wskazanym terminie, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia,

- e) w przypadku braku dokonania powiadomienia odpowiednich organów o faktycznym wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej, o którym mowa w §3 ust. 3 Umowy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia w dokonaniu powiadomienia,
2. Zapłata kar umownych nastąpi po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty w terminie określonym w wezwaniu, który nie będzie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
 3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
 4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Wydzierżawiający nie może przekroczyć 30% wartości czynszu za cały okres trwania Umowy wskazany w §8 ust. 1 Umowy.

§ 12. Zasady odpowiedzialności

1. Dzierżawca odpowiada wobec Wydzierżawiającego za szkody na Nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć szkody, wobec Wydzierżawiającego, jakie zostaną wyrządzone w szczególności przez maszyny i urządzenia posadowione na Nieruchomości, w szczególności jeżeli nastąpią one wskutek awarii.
3. Dokonanie przez Dzierżawcę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (w tym wszelkich wierzytelności lub/i zobowiązań z niej wynikających lub/i z nią związanych) na podmiot trzeci (w tym podmioty powiązane kapitałowo lub osobowo z Dzierżawcą), wymaga dla swej skuteczności uzyskania uprzedniej, pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydzierżawiającego.
4. Jeżeli w związku z realizacją niniejszej Umowy pojawi się potrzeba zaciągnięcia jakichkolwiek zobowiązań w imieniu Wydzierżawiającego, które powodowałyby lub mogły spowodować dla Wydzierżawiającego jakiekolwiek zobowiązania majątkowe lub niemajątkowe, może to nastąpić tylko i wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydzierżawiającego, pod rygorem nieważności.

§13. Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. Dzierżawca zobowiązuje się w dniu zawarcia Umowy, przed wydaniem Nieruchomości, złożyć przed notariuszem wskazanym przez Wydierżawiającego oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji:
 - a) w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. wprost z aktu notarialnego odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku opuszczenia i zwrotu Nieruchomości Wydierżawiającemu w terminach określonych w Umowie;
 - b) w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. wprost z aktu notarialnego do wysokości 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) złotych odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku terminowej zapłaty Wydierżawiającemu czynszu brutto oraz opłat dodatkowych, o których mowa w § 8. Umowy, a także wszelkich innych należności wynikających z Umowy, w tym w szczególności naliczonych kar umownych, o których mowa w §11 Umowy wraz z odsetkami ustawowymi oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego.
2. Koszt aktów notarialnych ponosi Dzierżawca. Projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. stanowi Załącznik nr 1 do Umowy, zaś projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Do dnia złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń opisanych w niniejszym paragrafie, Wydierżawiający może powstrzymać się od wydania Nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od powyższego, Dzierżawca jest obowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat, o których mowa w § 8. Umowy od dnia określonego w § 7. Umowy, jako pierwszy dzień obowiązywania Umowy.
4. Dzierżawca, nie później niż w dniu zawarcia niniejszej Umowy wniesie zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w kwocie (...) (słownie:) co stanowi 50% (pięćdziesiąt procent) wartości rocznego czynszu dzierżawnego brutto.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy może być wniesione wedle wyboru Dzierżawcy w formie gwarancji bankowej bądź w pieniądzu.

6. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu powinno zostać wpłacone przelewem na rachunek bankowy (...)
7. Treść oświadczenia zawartego w gwarancji bankowej musi zostać zaakceptowana przez Wyzierżawiającego przed podpisaniem niniejszej Umowy i zawierać w szczególności wskazanie, że gwarancja bankowa jest nieodwołalna, bezwarunkowa, płatna na pierwsze żądanie i złożona tytułem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wyzierżawiającego wobec Dzierżawcy, które mogą powstać z tytułu Umowy, w tym w szczególności roszczeń Wyzierżawiającego związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Umowy.
8. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w ciągu 14 dni liczonych od dnia przekazania przez Dzierżawcę oraz przejęcia przez Wyzierżawiającego Nieruchomości, czego potwierdzeniem będzie podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy służy m. in. pokryciu roszczeń Wyzierżawiającego wynikających, w szczególności z §8, §10 oraz §11 Umowy.
10. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywania kwoty zabezpieczenia w wysokości wskazanej w ust. 4 powyżej przez cały czas trwania Umowy.
11. W przypadku, gdy Wyzierżawiający skorzysta z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do uzupełnienia zabezpieczenia do wysokości kwoty wskazanej w ust. 4 powyżej, w terminie 7 dni liczonych od dnia skorzystania przez Wyzierżawiającego z zabezpieczenia.

§ 14. Klauzula poufności

1. Każda ze Stron zobowiązana jest do zachowania w ścisłej tajemnicy i nieujawniania osobom trzecim jakichkolwiek niepodanych do wiadomości publicznej informacji uzyskanych w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy dotyczących drugiej Strony, Projektu lub podmiotów z drugą Stroną powiązanych, w szczególności stanowiące informacje techniczne, handlowe, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Stron lub podmiotów z nimi powiązanych, ich know-how lub stanowiących dane osobowe ujawnione którejkolwiek ze Stron w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, dalej jako „Informacje Poufne”.

2. Strony zobowiązują się nie udostępniać Informacji Poufnych jakimkolwiek podmiotom trzecim bez zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności, chyba że będzie to konieczne dla wykonania przez tę Stronę postanowień niniejszej Umowy.
3. Informacje Poufne będą wykorzystywane wyłącznie w celu wykonywania obowiązków wynikających z Umowy. Każda ze Stron ponosi odpowiedzialność za ujawnienie Informacji Poufnych albo wykorzystanie ich w innym celu niż wykonywanie obowiązków wynikających z Umowy.
4. Strony są uprawnione do udostępniania Informacji Poufnych wyłącznie swoim doradcom (prawnym, księgowym), którzy na mocy umowy lub przepisów prawa mają obowiązek zachowania ich w tajemnicy lub innym osobom działającym w ramach ich struktury organizacyjnej stosownie do tego umocowanym albo którym powierzono wykonywanie Umowy w całości lub części, wyłącznie w niezbędnym zakresie i zapewnić zachowanie Informacji Poufnych w ścisłej tajemnicy przez wszystkie osoby, którym te informacje udostępniono.
5. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy Informacji Poufnych:
 - 5.1. podanych do publicznej wiadomości przez Stronę lub inny podmiot, którego informacje dotyczą lub inny podmiot niezależny od Stron,
 - 5.2. których podania wymaga działający w oparciu o obowiązujące przepisy prawa sąd lub inny organ administracji publicznej, na podstawie prawomocnego orzeczenia, ostatecznej decyzji lub na innej analogicznej podstawie; w takim przypadku Strona ujawniająca poinformuje o tym fakcie drugą Stronę niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 Dni Roboczych od uzyskaniu informacji o obowiązku ujawnienia, chyba że będzie to sprzeczne z prawem lub nałożonym na nią obowiązkiem,
 - 5.3. na których ujawnienie Strona, której Informacje Poufne dotyczą lub inny podmiot, którego informacje dotyczą, wyraził zgodę na piśmie pod rygorem nieważności.
 - 5.4. których ujawnienie wynika z obowiązków publikacji nałożonych na mocy następujących aktów prawnych: ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, przepisom ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych

przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim i Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

6. Obowiązek zachowania poufności, o którym mowa w §12 Umowy wiąże Strony przez 10 lat od dnia zawarcia Umowy

§15. Postanowienia końcowe

1. Korespondencja związana z niniejszą Umową powinna być kierowana za pomocą listów poleconych za potwierdzeniem odbioru na poniższe adresy:
 - 1) (...)
 - 2) (...)
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego pisemnego informowania się o każdej zmianie adresu do korespondencji określonego w § 15 ust. 1 Umowy. W razie nie zawiadomienia przez Stronę o zmianie adresu, kierowane do niej na dotychczasowy adres przesyłki uważa się za skutecznie doręczone, przy czym za datę doręczenia uważa się datę drugiego awizowania przesyłki wysłanej na dotychczasowy adres.
3. Strony ustalają, że nieodebrane przez adresata pisma wysłane na właściwy adres uważa się za doręczone w dacie jego drugiego awizowania.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zachować w ścisłej tajemnicy wszelkie informacje otrzymane na podstawie niniejszej Umowy, w tym także postanowienia Umowy, a w szczególności zawarte w niej informacje finansowe, chyba że Wydierżawiający wyrazi pisemną zgodę na ujawnienie takich informacji.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wydierżawiający oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 935).

7. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku, gdy strony Umowy będą musiały złożyć odpowiednie oświadczenia przed notariuszem – koszty notarialne z tym związane ponosi Dzierżawca.
8. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej Umowy będą starały się rozwiązać w drodze wzajemnych negocjacji i konsultacji. Wszelkie roszczenia lub spory między Stronami wynikające z/lub dotyczące Umowy, w tym także na tle interpretacji jej postanowień, których nie można uregulować w drodze wzajemnych negocjacji i konsultacji Stron, będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla lokalizacji Nieruchomości.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
10. Integralną częścią niniejszej Umowy jest:
 - Załącznik nr 1 – projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 KPC,
 - Załącznik nr 2 – projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5 KPC,
 - Załącznik nr 3 kopia polisy ubezpieczeniowej Dzierżawcy,
11. Koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nieruchomości z dnia

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 4
KODEKSU
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. oświadcza/ją, że w dniu roku zawarł/a/li jako Dzierżawca, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:/w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki działającej pod firmą z siedzibą, z Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku jako Wydzierżawiającym, umowę dzierżawy nieruchomości (zwaną dalej „Umową dzierżawy”) gruntowej położonej w miejscowości Sadłogoszcz, gmina Barcin, powiat Żniński, województwo kujawsko-pomorskie, w obrębie Sadłogoszcz, nr działki 253/4, o powierzchni 29,2687 ha, o numerze księgi wieczystej BY1U/00035294/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szubinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (zwana dalej „Przedmiotem dzierżawy” lub „Nieruchomością”).----

2. Powołana Umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony od dnia roku do dnia roku.

3. Stawający oświadcza/ją, że zgodnie z powołaną Umową dzierżawy: -----

a) Dzierżawca zobowiązał się zwrócić Wydzierżawiającemu Przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w takim stanie, w jakim go otrzymał, w szczególności przywrócić do tego stanu do dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy, bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego ulepszeń i nakładów poniesionych przez Dzierżawcę – w razie braku usunięcia przez Dzierżawcę ulepszeń i nakładów przechodzą one na własność Wydzierżawiającego, w dniu sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. -----

4. Wydzierżawiający jest uprawniony do rozwiązania Umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych przesłanek: -----

- a) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego za jeden pełny okres płatności i nie ureguluje zobowiązania w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia pisemnego wezwania przez Wydierżawiającego,
- b) Dzierżawca w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zawarcia Umowy dzierżawy nie rozpoczął budowy Elektrowni Słonecznej,
- c) Dzierżawca będzie korzystał z Nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy dzierżawy oraz Umowy Sprzedaży Projektu, pomimo wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do zaprzestania działań sprzecznych z Umową dzierżawy lub Umową Sprzedaży Projektu w terminie 30 dni od dnia doręczenia na adres Dzierżawcy wezwania,
- d) Dzierżawca poddzierżawi, wynajmie lub odda osobie trzeciej do korzystania całość lub część Nieruchomości, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego,
- e) Dzierżawca przeniesienie prawa lub obowiązki wynikające z niniejszej Umowy Dzierżawy na podmiot trzeci (w tym podmioty powiązane kapitałowo lub osobowo z Dzierżawcą) bez uprzedniej, pisemnej, zgody Wydierżawiającego,
- f) Dzierżawca nie złoży zabezpieczeń, o których mowa w §13. Umowy dzierżawy,
- g) Dzierżawca nie uzupełni zabezpieczenia należytego wykonania Umowy dzierżawy w przypadku skorzystania z niego przez Wydierżawiającego,
- h) W przypadku, gdy Dzierżawca odstąpi od Umowy Sprzedaży Projektu lub Wydierżawiający odstąpi od Umowy Sprzedaży Projektu,

5. Dzierżawca zobowiązał się do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania Przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu Umowy dzierżawy oraz obowiązku zapłaty kosztów egzekucji. ----

6. Stawający okazał/li Umowę dzierżawy zawartą w dniu roku w pomiędzy Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, a, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:/Spółką. -----

7. oświadczają, że /stan cywilny i ustrój majątkowy/. -----

-----§ 2.

1. oświadcza, że zobowiązuje się do opróżnienia i zwrotu opisanej w § 1. Nieruchomości, której właścicielem jest Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku w terminie 7 (siedmiu) dni od daty ustania stosunku dzierżawy w związku z wypowiedzeniem, rozwiązaniem Umowy dzierżawy lub jej wygaśnięciem wskutek upływu czasu na jaki została zawarta, najpóźniej w terminie do dnia i co do tego obowiązku poddaje się/ poddają reprezentowaną Spółkę pod firmą: z siedzibą w egzekucji na rzecz Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku, wprost z niniejszego aktu notarialnego, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 3.

1. Koszty aktu ponosi działająca pod firmą z siedzibą w/ Spółka pod firmą: z siedzibą w -----

2. Wypisy tego aktu można wydawać /Spółce pod firmą z siedzibą w oraz..... z siedzibą w, a także ich następcom prawnym - -----Wypisy tego aktu mogą być wydawane również Wydierżawiającemu. -----

Załącznik nr 2

do umowy dzierżawy nieruchomości z dnia

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. oświadcza/ją, że: -----

a) w dniu roku zawarł/a/li jako Dzierżawca, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:/w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki działającej pod firmą z siedzibą z Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną Sp. z o.o. siedzibą w Gdańsku, jako Wydierżawiającym, umowę dzierżawy nieruchomości (zwaną dalej „Umową dzierżawy”) nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Sadłogoszcz, gmina Barcin, powiat Żniński, województwo kujawsko-pomorskie, w obrębie Sadłogoszcz, nr działki 253/4, o powierzchni 29,2687 ha, o numerze księgi wieczystej BY1U/00035294/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szubinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (zwana dalej „Przedmiotem dzierżawy” lub „Nieruchomością”).-----

b) powołana Umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony od dnia roku do dnia roku.

2. Stawający oświadcza/ją, że zgodnie z powołaną Umową dzierżawy: -----

a) Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny płatny z góry do dnia 31 marca każdego roku w wysokości brutto: PLN (słownie: złotych, 00/100), tj.: wartość netto: PLN (słownie: złote 00/100) oraz podatek VAT: PLN (słownie: złotych 00/100).

b) Okres rozliczeniowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, w związku z czym Strony zgodnie postanawiają, że w pierwszym i ostatnim roku płatności czynszu dzierżawnego Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny określony

w § 8 ust. 1 Umowy dzierżawy w wysokości proporcjonalnej do rzeczywistego czasu trwania dzierżawy w danym roku.

- c) Czynsz dzierżawny w pierwszym roku rozliczeniowym płatny będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy dzierżawy.
- d) Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
- e) Wydierżawiającemu corocznie przysługuje prawo waloryzacji czynszu dzierżawnego, o wartość równą średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem z poprzedniego roku kalendarzowego, określonego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Nowa roczna kwota czynszu waloryzowana może być począwszy od czynszu za rok następny po roku, w którym podpisano Umowę. O waloryzacji czynszu Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie, najpóźniej 14 dni przed terminem płatności czynszu.
- f) Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie przez Wydierżawiającego elektronicznych faktur VAT drogą elektroniczną.
- g) Oprócz wskazanego w lit. a) powyżej czynszu dzierżawnego, Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia równowartości opłat związanych z uiszczaniem przez Wydierżawiającego podatków i innych opłat publicznoprawnych, jak również pozostałych opłat, które obciążą Nieruchomość, ze względu na przedsięwzięcie budowlane i eksploatację Elektrowni Słonecznej. W szczególności Dzierżawca będzie zobowiązany do deklarowania i uiszczania podatku od obiektu budowlanego (budowli) jaką stanowić będzie instalacja fotowoltaiczna.
- h) Dzierżawca jest również zobowiązany do regulowania opłat wynikających z bieżącej eksploatacji mediów, które zostaną przyłączone do Nieruchomości, na podstawie umów zawartych bezpośrednio przez Dzierżawcę z gestorami mediów.
- i) Dodatkowo, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną:
 - i w przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydierżawiającego z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności rocznego czynszu dzierżawnego określonego w §8 ust. 1 Umowy dzierżawy,

- ii w przypadku niedopuszczenia Wydierżawiającego do kontroli lub braku udzielenia Wydierżawiającemu dostępu do Nieruchomości,
- iii w przypadku braku stawienia się Dzierżawcy na wyznaczony termin wydania Nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną,
- iv w przypadku braku przedłożenia aktów o poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 13 Umowy dzierżawy we wskazanym terminie,
- v w przypadku braku dokonania powiadomienia odpowiednich organów o faktycznym wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej, o którym mowa w §3 ust. 3 Umowy dzierżawy,

3. Stawający okazał/li Umowę dzierżawy zawartą w dniu roku w pomiędzy Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, a, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności: ../Spółką prowadzoną pod firmą z siedzibą w

4. oświadczają, że /stan cywilny i ustrój majątkowy/. -----

§ 2.

1. oświadczają, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy dzierżawy obowiązku terminowej zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego brutto, o którym mowa w § 8. Umowy dzierżawy, opłat dodatkowych, o których mowa w §8. Umowy dzierżawy, a także w wszelkich innych należności wynikających z Umowy dzierżawy, w tym w szczególności naliczonych kar umownych, o których mowa w §11 Umowy dzierżawy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego poddaje się egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1. pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1.000.000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych), jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest upływ 14 (czternastu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Wydierżawiającego na adres Dzierżawcy pisemnego wezwania do zapłaty wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego niezapłacenie przez Dzierżawcę w terminie lub w wymaganej wysokości czynszu brutto o którym mowa w §8. Umowy dzierżawy, opłat dodatkowych o których mowa w §8. Umowy dzierżawy, a także wszelkich innych należności wynikających z Umowy dzierżawy, w tym w

szczegółności naliczonych kar umownych, o których mowa w §11 Umowy dzierżawy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego. -----

5. w imieniu reprezentowanej Spółki oświadczają/..... oświadcza, że niniejszy akt notarialny może być podstawą wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności. -----

§ 3.

..... w imieniu reprezentowanej Spółki oświadczają/ oświadcza, że Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku będzie mogła wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy dzierżawy, tj. w terminie do dnia -----
