

UMOWA DZIERŻAWY

Nr.....

Dnia pomiędzy **Gminą Oleszyce** ul. Rynek 1; 37-630 Oleszyce, NIP 7931503534, REGON : reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Oleszyce Andrzeja Gryńewicza, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a, reprezentowaną przezzwaną dalej „Dzierżawcą”.

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **156/4** o powierzchni **9,2199 ha**, położonej w miejscowości **Uszkowce**, obręb ewidencyjny **STARE OLESZYCE**, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr KW PR1L/00026923/0.
2. Działka sklasyfikowana jest jako : Lzr-PsIV 1,7260 ha, PsIV 7,3392 ha, W-PsIV 0,1547 ha.
3. Wydierżawienie przedmiotu umowy następuje z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia polegającej na budowie biogazowni rolniczej. Przedmiot umowy został oznaczony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2 OBOWIĄZKI STRON

- 1 . Wydierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków zgodnie z niniejszą Umową oraz zezwala na korzystanie z Przedmiotowej Nieruchomości w zakresie, o jakim mowa poniżej.
2. Wydierżawiający wyraża zgodę:
 - 1) na budowę biogazowni rolniczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na Przedmiotowej Nieruchomości;
 - 2) na dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w Przedmiotowej Nieruchomości (w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego i prawa energetycznego), w zakresie wynikającym z celu dzierżawy.
3. Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

4. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej Nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego.
5. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, przelewać praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim.
6. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części Przedmiotowej Nieruchomości, jeżeli nie jest to zgodne z celem, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy.
7. Dzierżawca wykona na swój koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe, zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji biogazowni rolniczej oraz urządzeń towarzyszących, z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń oraz dostosowania do obowiązującego prawa w zakresie działań na Przedmiotowej Nieruchomości. Dzierżawca będzie wykonywał we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie remonty i naprawy oraz urządzeń jej towarzyszących, zlokalizowanych na Przedmiotowej Nieruchomości.
8. Planowana inwestycja oraz późniejsza działalność Dzierżawcy powinna być prowadzona przez Dzierżawcę w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności.

§ 3 DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA

1. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować Przedmiotową Nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia istniejących urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na Przedmiotowej Nieruchomości. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.
2. 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.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
4. Wyzierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien będzie uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.

§ 4 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny wstępny w wysokości(słownie:)
rocznie netto za **9,2199 ha** wydzierżawionego gruntu, począwszy od roku podpisania umowy do dnia rozpoczęcia budowy Biogazowni rolniczej .
Opłata będzie wynosić 10 % czynszu dzierżawnego osiągniętego w wyniku przetargu.
Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
2. Od dnia rozpoczęcia budowy Biogazowni rolniczej Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny właściwy z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości w wysokości(słownie:) złotych rocznie netto co stanowi pełną kwotę czynszu uzyskaną w przetargu. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
Czynsz ten będzie płatny bez względu na rozpoczęcie budowy, także po upływie lat 5 od dnia zawarcia umowy.
3. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie rocznie, z góry, najpóźniej do 30 września każdego roku, w drodze przelewu na wskazany przez Wydzierżawiającego rachunek bankowy. W przypadku czynszu dzierżawnego za niepełny rok kalendarzowy zapłata czynszu dzierżawnego nastąpi w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania umowy w roku kalendarzowym i wysokości stawki czynszu dzierżawnego, w terminie do 30 dni od dnia wystawienia faktury. Wydzierżawiający potwierdzi wysokość czynszu dzierżawnego w wystawionej fakturze.
4. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany każdego roku kalendarzowego (ze skutkiem od 1 stycznia) wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Deflacja nie obniża czynszu dzierżawnego. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu dzierżawnego jest podstawą kolejnej waloryzacji.
5. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wydzierżawiającego – Gmina Oleszyce Banku Spółdzielczym w Lubaczowie Filia Oleszyce Nr konta : **51 9101 1026 2003 3700 1704 0001**
Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu dzierżawnego na rachunek Wydzierżawiającego.
6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Wydzierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, właściwe dla transakcji handlowych. W przypadku zalegania z opłatami czynszu dzierżawnego przez okres powyżej 3 miesięcy, w stosunku do terminu płatności Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego.
7. Poza czynszem dzierżawnym Dzierżawca jest obowiązany do zapłaty wszystkich należności publicznoprawnych jakie istnieją lub mogą zaistnieć w związku z budową i eksploatacją Biogazowni

rolniczej, a w szczególności uiszczać podatek rolny i od nieruchomości zgodnie z właściwymi przepisami.

8. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym nakłady na budowę obiektów, a także nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy - nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
9. W przypadku wyłączenia gruntów z produkcji rolnej Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z wyłączeniem gruntu z produkcji rolnej, w szczególności należności, opłaty kary itp.
10. Dzierżawca rezygnuje z prawa do domagania się obniżenia czynszu dzierżawnego, o którym mowa w art. 700 Kodeksu cywilnego.

§ 5 OKRES DZIERŻAWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 lat począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy tj. **od** r. – **do** r.

Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.

2. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu określonego w ust. 1, w każdym terminie - na podstawie zgodnego porozumienia Stron niniejszej Umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia niniejszej Umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia. Dzierżawca na własny koszt dokona utylizacji zdemontowanych urządzeń.
4. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie - Wdzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Jeżeli techniczny czas używania Biogazowni rolniczej okaże się krótszy niż czas, na który zawarto umowę lub eksploatacja tej Biogazowni rolniczej z powodu wymogów administracyjnych, zakazów lub zmiany przepisów prawnych w ocenie Dzierżawcy nie będzie już opłacalna, niniejsza Umowa po uprzednim 3 miesięcznym zawiadomieniu Wdzierżawiającego wygasa z końcem roku, w którym Biogazownia rolnicza wraz z urządzeniami towarzyszącymi zostanie usunięta z dzierżawionej nieruchomości. Taki sam skutek następuje w razie zaistnienia przypadku siły wyższej, wskutek której dalsza eksploatacja biogazowni posadowionej na przedmiocie Umowy zgodnie z przeznaczeniem nie będzie możliwa.
6. Dzierżawca będzie mógł rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w okresie przed rozpoczęciem budowy Biogazowni rolniczej.

7. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy także w przypadku gdy Dzierżawca nie uzyska w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy niezbędnych zezwoleń umożliwiających rozpoczęcie budowy Biogazowni rolniczej.

§ 6 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

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

§ 7 WSPÓLDZIAŁANIE

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań planistycznych, w tym pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji.
2. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości.
3. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie — bez dodatkowego odszkodowania wszelkich przeszkód naturalnych istniejących na dzierżawionej działce, a utrudniających budowę biogazowni rolniczej. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew (nie wymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów).

§ 8 POSTĘPOWANIE po ZAKOŃCZENIU UMOWY

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić Przedmiotową Nieruchomość do stanu pierwotnego oraz wydać Wydierżawiającemu Nieruchomość w stanie niepogorszonym, uwzględniającym jednakże w danych stosunkach normalną eksploatację. W szczególności Dzierżawca będzie miał obowiązek zdemontowania i wymontowania, a następnie wywiezienia na własny koszt i ryzyko wszelkich urządzeń naziemnych i podziemnych zamontowanych przez Dzierżawcę na Nieruchomości.

W razie niewykonania obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzednim, w ciągu 1 miesiąca od zakończenia obowiązywania umowy Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do demontażu i usunięcia urządzeń oraz przywrócenia do stanu sprzed zawarcia umowy wyznaczając dodatkowy 1-miesięczny termin. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu Wydierżawiający jest upoważniony do przywrócenia do stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

2. Przekazanie Nieruchomości nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu tej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane na pierwszej stronie Umowy oraz przesłanie go pocztą listem poleconym.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
3. Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. W takim jednak przypadku Strony zastąpią takie postanowienia ważnymi postanowieniami oddającymi w najpełniejszy i najwłaściwszy sposób sens uznanych za nieważne postanowień.
4. Do stosunków prawnych wynikających z niniejszej Umowy zastosowanie ma prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych tą Umową stosuje się obowiązujące przepisy, w szczególności kodeksu cywilnego. W przypadku wątpliwości, które prawo należy stosować jako właściwe do danego stosunku prawnego lub jego części, należy stosować prawo polskie.
5. Wszelkie spory, kontrowersje czy roszczenia wynikające z tej Umowy lub z nią związane, w tym kwestie jej interpretacji lub stwierdzenia jej nieważności, których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie, będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny, ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
6. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
7. Sporządzono cztery egzemplarze niniejszej Umowy, po dwa dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający
(Gmina Oleszyce)

Dzierżawca

